

HOTARAREA NR. 56
din 17.09.2021

privind : aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unei suprafete de teren arabil extravilan apartinand domeniului privat al orasului Marasesti

Consiliul local al orasului Marasesti, judetul Vrancea, intrunit in sedinta ordinara;

Vazand:

- nota de fundamentare comuna a Serviciului buget contabilitate si serviciului arhitect sef inregistrata la nr. 15.730 din 13.09.2021;
- referatul de aprobare al Primarului orasului Marasesti inregistrat la nr. 16039 din 16.09.2021 si raportul Serviciului arhitect sef inregistrat la nr. 16.043 din 16.09.2021 prin care se propune aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unei suprafete de teren arabil apartinand domeniului privat al orasului Marasesti ;
- fisa mijlocului fix -teren arabil - nr.inventar 1000739 ;
- raportul de evaluare inregistrat la nr. 15952 din 15.09.2021 intocmit de expert ANEVAR Seciu Nicolae;
- incheierile de carte funciara nr. 32210 si 32211 din 15.12.2015 inregistrate la O.C.P.I. Panciu;
- pozitia nr.76 din Anexa la Hotararea Consiliului local Marasesti nr. nr.125/20.12.2018 privind actualizarea listei cu bunurile imobile ce apartin domeniului privat al orasului Marasesti , judetul Vrancea, modificata si completata prin HCL nr.71/2020;
- Hotararea Consiliului local Marasesti nr.54 din 14.09.2021 pentru abrogarea Hotararii Consiliului local al orasului Marasesti nr. 28 din 27.05.2021 privind aprobarea inchirierii , prin licitatie publica , a unei suprafete de teren arabil apartinand domeniului privat al UAT Marasesti;

Luand act de avizul favorabil al Comisiei pentru dezvoltare urbanistica, amenajarea teritoriului si patrimoniu ,administrarea domeniului public si privat, servicii publice si comert, al Comisiei pentru studii, prognoze, economie, buget, finante, impozite , taxe si agricultura, al Comisiei pentru cultura, stiinta, invatamant, sanatate, protectie sociala, turism, ecologie, sport si culte si al Comisiei pentru administratie locala, juridica, ordine publica, drepturile omului , prin care se avizeaza favorabil proiectul de hotarare;

In conformitate cu prevederile art.363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificarile si completarile ulterioare si ale Hotararii Consiliului local Marasesti nr. 91/28.11.2019 privind aprobarea Normelor procedurale privind vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al orasului Marasesti judetul Vrancea;

In temeiul art. art.129,alin.(2), lit."c" , art.196, alin.(1), lit."a", coroborat cu art.139, alin.(2) din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ;

HOTARASTE:

Art. 1 - Se aproba vanzarea prin licitatie publica a terenului arabil in suprafata de 45,01 ha situat in orasul Marasesti , Tarla 114 , Parcela 833 , identificat cu numerele

cadastrale 53603 si 53604 , inscris in cartea funciara a orasului Marasesti la nr. 53603 si 53604 .

Art. 2 - Terenul mentionat la art.1 face parte din domeniul privat al orasului Marasesti, regasindu-se la pozitia nr. 76 din Anexa la Hotararea Consiliului local Marasesti nr.125/20.12.2018 privind actualizarea listei cu bunurile imobile ce apartin domeniului privat al orasului Marasesti , judetul Vrancea, modificata si completata prin HCL nr.71/2020.

Art. 3.- Se aproba studiul de oportunitate privind vanzarea prin licitatie publica ,in conditiile legii, a imobilului prevazut la art.1 , conform *Anexei nr. 1*, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 4.- Pretul de piata al terenului, determinat conform raportului de evaluare intocmit de expert ANEVAR Seciu Nicolae , inregistrat la nr. 15952 din 15.09.2021 este de **1.984.500 lei**.

Art.5.- Valoarea de inventar a terenului, determinata conform reevaluarii patrimoniului ce a avut loc in anul 2020 si inregistrata in contabilitate la 31.12.2020 este de **840.650,00 lei**.

Art.6.- Se constată faptul că valoarea cea mai mare a prețului minim de vânzare este valoarea din raportul de evaluare ,astfel incat pretul de pornire la licitatie este **1.984.500 lei**.

Art.7.- Se desemneaza reprezentantii Consiliului local Marasesti in **Comisia de evaluare**, ce va fi constituita prin dispozitie a primarului in vederea organizarii licitatiei publice, dupa cum urmeaza :

a)Membri titulari : _____

b)Membri supleanti: _____

Art.8.- Se desemneaza reprezentantii Consiliului local Marasesti in **Comisia de de solutionare a contestatiilor** , ce va fi constituita prin dispozitie a primarului in vederea organizarii licitatiei publice, dupa cum urmeaza :

a)Membru titular : _____

b)Membru supleant: _____

Art.9.- Se aproba documentatia de atribuire(caiet de sarcini, fisa de date a procedurii formulare/modele documente) , conform *Anexei nr. 2*, care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art. 10.- Prețul la care s-a adjudecat bunul imobil va fi achitat integral până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare în formă autentică .

Art.11.- Cheltuielile ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător .

Art. 12 - Primarul orasului Marasesti este mandatat sa semneze contractul de vanzare cumparare .

Art.13. - Prezenta hotarare va fi adusa la indeplinire de catre Serviciul Arhitect sef;

Art. 14 - Suma incasata din vanzarea suprafetei de teren prevazuta la art. 1 constituie venit al sectiunii de dezvoltare a bugetului local ,conform art.2, alin.(4), lit."b" din Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale (R) , cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.15.- Odata cu aplicarea prezentei isi inceteaza aplicabilitatea orice hotarare contrara.

Art. 16 - Prezenta hotarare va fi comunicata de secretarul general al orasului Marasesti prin grija Compartimentului juridic , monitorizare proceduri administrative , dupa cum urmeaza :

- Institutiei Prefectului -Judetul Vrancea;
- Primarului orasului Marasesti;
- Serviciului Arhitect sef ;
- Serviciului Buget-Contabilitate;
- pentru afisare pe site-ul institutiei.



AVIZAT,
Secretar general UAT,
Dumitru Vasilica-Violeta

STUDIU DE OPORTUNITATE

la proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unei suprafete de teren arabil extravilan apartinand domeniului privat al orasului Marasesti

Date generale-premisele studiului de oportunitate

Prin HCL nr.91 din 28.11.2019 Consiliul Local Mărășești a aprobat Normele procedurale privind vanzarea prin licitatie publica a bunurilor imobile din domeniul privat, aflate în administrarea Consiliului Local al orașului Mărășești, reglementare care stabilește concret regulile procedurale în materie. Bunurile fiind în domeniul privat se supun reglementării din Secțiunea a 4 a – Vanzarea bunurilor proprietate publica din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ.

Având în vedere faptul ca terenul în suprafața de 45,0 ha este liber de sarcini, în momentul de față nu face obiectul unei închirieri, arendari sau concesiunari, conform prevederilor art.129, alin.2, lit. "c" și alin.6, lit."b" din OUG nr.57/2019, Consiliului Local al orașului Mărășești are atribuții și hotărăște asupra modului de atribuire privind, vanzarea, închirierea, arendarea sau concesiunarea prin licitație publică a bunurilor imobile din domeniul privat aflate în administrare.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generala

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează orașului Marasesti stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

Primăria împreună cu Consiliul Local al orașului Marasesti intenționează să vândă imobilului situat în extravilanul orașului Marasesti, în suprafața totală de 45,00 ha, identificat cu nr. cadastral 53603, 53604, înscris în Cartea Funciară nr. 53603,53604, prin organizarea unei proceduri de licitație publică. Prin vânzarea Terenului Primăria orașului Marasesti, urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

➤ Denumirea și categoria din care face parte:

Imobil: - teren arabil situat în extravilanul orașului Marasesti, județul Vrancea

Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al orașului Marasesti, regăsit la poziția nr.76 din Anexa la Hotărârea Consiliului local Marasesti nr.125/20.12.2018 privind actualizarea listei cu bunurile imobile ce aparțin domeniului privat al orașului Marasesti, județul Vrancea, modificată și completată prin HCL nr.71/2020;

➤ Persoana juridică care îl administrează:

Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al orașului Marasesti, județul Vrancea.

➤ Titlul juridic în baza căruia este deținut:

Imobilul aparține domeniului privat al orasului Marasesti, în administrarea directă a Consiliului Local al orasului Marasesti conform:

- Hotărârea Consiliului Local al orasului Marasesti nr. 102 din 22.12.2015 privind preluarea în domeniul privat al orasului Marasesti si administrarea CL al orasului Marasesti, a imobilului în suprafata de 450.000,00 mp, teren arabil, ca urmare a „Certificatului de Vacanta Succesorală nr.24” din 14.10.2015, de pe urma defunctei Contescu Maria.
- Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al orasului Marasesti.
- Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice

Imobil (teren) situat în extravilanul orasului Marasesti, județul Vrancea

Imobilul situat în extravilanul orasului Marasesti, este format din teren în suprafata totala de 450.000,00 mp, identificat cu nr. cadastral 53603, 53604, înscris în Cartea Funciară nr. 53603, 53604, al orasului Marasesti

- Adresa: oras Marasesti, extravilan , T.114, Pc.833-, judetul Vrancea.
- Vecinătăți:
 - la N-Drum exploatare;
 - la E- teren extravilan;
 - la V teren arabil proprietati private;
 - la S- teren arabil proprietati private.
- Plan de situație: planul de situație al imobilului care se scoate la licitație în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.
- Date și condiții urbanistice:
 - Imobilul este situat în extravilanul **orasului Marasesti, județul Vrancea**
 - Funcțiunea dominantă a zonei este teren agricol.
- Activitățile - Terenul poate fi valorificat pentru activități precum: construire anexe exploatații agricole, activități agricole, baze de receptie, etc.
Pentru funcționare, adjudecatarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.
- Dotarea cu utilități: Terenul nu este racordat la nicio rețea de utilități, accesul facanduse din drumul de exploatare existent în zona.

➤ **Elemente economice**

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea:

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice a orasului Marasesti;
- posibilitatea implementarii unui obiectiv agro-industrial cu impact economic și social asupra comunității Marasesti se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism care să se încadreze în același timp cu specificul local;
- activitatea prestată în cadrul unui astfel de obiectiv agro- industrial să promoveze produsele specifice zonei, să crească vânzările de astfel de produse specifice datorită unei exploatare a acestora la capacitate maximă în cadrul acestui obiectiv;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea atât la bugetul local al orasului Marasesti de venituri care prezintă avantaje mult mai mari față de folosinta actuala deoarece taxele și impozitele în cazul terenurilor cu cladiri sunt mult mai ridicate decât taxele și impozitele datorate pentru terenul arabil;

Investiții necesare

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate, este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecatar a următoarelor măsuri, care vor fi realizate în mod cumulativ:

- Crearea de locuri de muncă;
- Investiția care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă;

Prețul de pornire și date referitoare la procedura de vânzare

Pretul de piata al terenului determinat conform raportului de evaluare intocmit de expert ANEVAR Seciu Nicolae , inregistrat la nr. 15952 din 15.09.2021 este de **1.984.500 lei**.

Valoarea de inventar a terenului determinata conform reevaluării patrimoniului ce a avut loc in anul 2020 si inregistrata in contabilitate la 31.12.2020 este de **840.650,00 lei**.

Se constată faptul că valoarea cea mai mare a prețului minim de vânzare este valoarea din raportul de evaluare ,astfel incat pretul de pornire la licitatie este **1.984.500 lei**.

Modalitatea de organizare a licitației : Licitatie publică deschisă cu oferta în plic. In termen de 15 zile de la data anunțului de licitatie publică, persoanele interesate pot depune documentația solicitată de autoritatea contractantă , conform cerintelor acesteia din caietul de sarcini.

În situația în care nu se prezintă cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată conform Regulamentului-cadru să anuleze procedura și să organizeze o nouă procedură de licitatie.

Date referitoare la procedura de vânzare

- licitatie se va organiza și desfășura în termen maxim de 40 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local Marasesti ;
- ofertanții se vor putea înscrie la licitatie doar pentru tot Terenul;
- garanția de participare ce va fi depusă sau constituita prin scrisoare de garanție bancară în vederea participării la licitatie publică, va fi în valoare de 5% din prețul de pornire la licitatie stabilit prin raportul de evaluare realizat conform prevederilor Regulamentului-cadru privind organizarea și desfășurarea licitațiilor publice pentru vânzarea prin licitatie publică a bunurilor imobile aparținând domeniului privat al orasului Marasesti,;
- la ședința de licitatie publică vor participa numai ofertanții care au fost preselecțati pe baza îndeplinirii prevederilor din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei;
- Cumpărătorul achită prețul integral pana la data încheierii contractului de vânzare –cumpărare;
- Taxele notariale și celelalte cheltuieli ocazionate cu vânzarea Terenului se vor suporta de Cumpărător, potrivit prevederilor legale în vigoare.



Avizat,
Secretar general UAT,
Dumitru Vasilica-Violeta

Serviciul Arhitect Sef,
Pascaru Felician

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind vanzarea prin licitatie publica a unei suprafete de teren arabil extravilan
apartinand domeniului privat al orasului Marasesti

Documentația de atribuire conține:

I. Fișa de date a procedurii;

II. Caietul de sarcini;

III. Formulare:

- Formular 1- Cerere de înscriere la licitație;
- Formular 2 -Declarație de participare la licitația publică;
- Formular 3- Informații generale privind ofertantul,
- Formular 4- Declarație privind faptul că societatea nu se află în reorganizare/dizolvare/
lichidare/ insolvență/ faliment, activitatea nu este suspendată și
administratorul/reprezentantul legal/ nu a fost condamnat în baza unei instanțe judecătorești;
- Formular 5-declarație privind ne/participarea la o licitație publică anterioară a bunurilor
statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde a fost desemnat/ă
câștigător/câștigătoare dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie;
- Formular 6-Model de ofertă;

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Informații generale privind vânzătorul:

- Primăria Mărășești, cu sediul în str.Siret nr.1, oraș Mărășești, județul Vrancea
- Cod fiscal-4410623
- Nr.telefon/fax:0237260550
- e-mail : primaria@primariamarasesti.ro
- _Persoană de contact-Pascaru Felician-arhitect șef

1.1. Obiectul licitației

Obiectul licitației îl constituie vânzarea suprafeței de 45,01 ha, teren situat în extravilanul orașului Mărășești, identificat în cartea funciară nr.53603:tarla 114, parcela 833, nr.cadastral 53603 și cartea funciară nr.53604: tarla 114, parcela 833, nr.cadastral 53604.

1.2.Scopul aplicării procedurii:

Primăria Mărășești organizează procedura în vederea atribuirii contractului de vânzare a imobilului-teren în suprafață de 45,01 ha, proprietatea privată a orașului Mărășești situat în extravilan, identificat în cartea funciară nr.53603:tarla 114, parcela 833, nr.cadastral 53603 și cartea funciară nr.53604: tarla 114, parcela 833, nr.cadastral 53604

1.3.Procedura aplicată:

Atribuirea contractului de vânzare se va face prin procedură de licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ și a HCL nr.91 din 28.11.2019-aprobarea Normelor procedurale privind vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al orașului Mărășești, județul Vrancea.

1.4.Valoarea contractului:

1.4.1.Prețul de pornire la licitație al vânzării este de **1984500 lei**și a fost stabilit prin raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, respectiv de Seciu Nicolae, legitimația nr.16024 .

1.4.2.Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire menționat mai sus;

1.4.3. Plata terenului se va face în perioada de la data adjudecării terenului până la data semnării contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.

1.5.Garanția de participare:

1.5.1.Garanția de participare la licitație de **99225 lei** din valoarea de pornire a licitației, depusă de ofertantul câștigător, se reține de vânzător până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare urmând ca după această dată garanția să constituie avans din prețul de vânzare datorat de cumpărător.

1.5.2.Garanția de participare la licitație se va constitui prin virarea sumei în contul Primăriei Mărășești, la Trezoreria Adjud, cod fiscal 4410623.

1.5.3.Asupra garanției de participare vânzătorul poate emite pretenții în sensul reținerii acesteia în cazul în care ofertantul stabilit câștigător nu încheie contractul de vânzare-cumpărare după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării adjudecării sau nu achită prețul contractului în termenul stabilit.

1.5.4.Reținerea garanției de participare se va face de către vânzător fără a notifica anterior ofertantul, în termenul prevăzut la alin. 1.5.3.

1.5.5.Garanția de participare se pierde în cazul în care vreunul din ofertanți își retrage oferta sau în cazul în care ofertantul câștigător nu semnează contractul în termen.

1.5.6. Garanția de participare se poate pierde și în cazul în care vreunul din ofertanți își retrage oferta;

1.5.7. Vânzătorul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

1.6. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de vânzare

1.6.1. Atribuirea contractului de vânzare se va face prin procedură de licitație publică, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ și a HCL nr.91 din 28.11.2019-aprobarea Normelor procedurale privind vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al orașului Mărășești, județul Vrancea.

1.6.2. Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian local, unul național, pe site-ul și la sediul instituției;

1.6.3. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor;

1.6.4. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să achite la casieria instituției:

- taxa pentru obținerea documentației de atribuire în sumă de 200 lei (nereturnabilă);
- taxa de participare, în sumă de 200 lei (nereturnabilă);
- garanția de participare în cuantum de 99225 lei (5% din valoarea de pornire a licitației);

1.6.5. Vânzătorul va pune la dispoziția persoanelor interesate, pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, documentația de atribuire într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 (patru) zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora;

1.6.6. (1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire;

(2) Vânzătorul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 (cinci) zile lucrătoare de la primirea solicitării;

(3) Fără a aduce atingere prevederilor art. 1.6.6.alin. (2), vânzătorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 (cinci) zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor;

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel vânzătorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (2), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor;

(5) Vânzătorul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

1.6.7.(1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile;

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație;

(3) În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație;

(4) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație;

(5) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al vânzării.

1.7.Documentele procedurii:

În vederea desfășurării licitației, vânzătorul va pune la dispoziția solicitanților documentația de atribuire, care cuprinde:

- caiet de sarcini;
- fișa de date a procedurii;
- formulare/modele de documente.

1.8.Modul de prezentare a ofertelor:

1.8.1.Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și a formularelor puse la dispoziție de către vânzător;

1.8.2.Ofertele se redactează în limba română;

1.8.3.Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă;

1.8.4.Ofertele se depun la Registrul Oferte la data prevăzută în anunțul publicitar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior;

1.8.5.Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise;

1.8.6.Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate;

1.8.7.Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație;

1.8.8.Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației;

1.8.9.Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de vânzare-cumpărare a bunului licitat;

1.8.10.Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare;

1.8.11.Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, în cadrul licitației, comisia de evaluare urmând a lua cunoștință de aceasta numai la data stabilită pentru deschiderea ofertei;

1.8.12.Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada derulării procedurii, pînă la încheierea contractului de vânzare-cumpărare;

1.8.13.Procedura de licitație se poate organiza numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse două oferte valabile, în caz contrar procedura se va anula și se va organiza o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzută în OUG nr.57 /2019.

II. CAIETUL DE SARCINI

privind vanzarea prin licitatie publica a unei suprafete de teren arabil extravilan apartinand domeniului privat al orasului Marasesti

2.1.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie vândut

2.1.1 Obiectul vânzării il constituie bunul imobil, teren, categoria de folosință arabil, având suprafața de 45,01 ha, situat în extravilanul orașului, înscris în cartea funciară nr.53603 și cartea funciară nr.53604.

2.1.2.Imobilul care face obiectul vânzării este proprietatea privată a orașului Mărășești, în prezent este liber de sarcini și este înregistrat în evidențele contabile după cum urmează:

Nr.de inventar	Date de identificare al imobilului	Vecinătăți	Valoarea de inventar
1000739	Teren extravilan-categoria de folosință-teren arabil, avînd o suprafață de 45,01 ha, înscris în cartea funciară nr. 53603: tarla 114, parcela 833, nr.cadastral 53603 și carte funciară nr.53604:tarla 114, parcela 833, nr.cadastral 53604	N-drum de exploatare E-teren extravilan S-teren arabil- prop. private V-teren arabil, prop.private	840650 lei

2.1.3.Imobilul nu este scos din circuitul civil, nu este gajat sau ipotecat;

2.1.4 Imobilul nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire , depuse în baza legilor reparatorii și nu face obiectul unui litigiu.

2.2. Elemente de preț

2.2.1 Prețul de pornire al licitației, a fost stabilit în conformitate cu prevederile art.363, alin(6) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează:

Date de identificare al bunului	Valoarea de piață (conform raportului de evaluare)	Valoarea de inventar
Teren extravilan-înscris în cartea funciară nr. 53603:tarla 114, parcela833, nr.cadastral 53603 și carte funciară nr.53604:tarla 114, parcela 833, nr.cadastral 53604	1984500	840650 lei

2.2.2.Prețul de vânzare urmează a fi stabilit în urma licitației publice și nu poate fi mai mic decât prețul de pornire menționat mai sus;

2.2.3. Procedura prin care se va face vânzarea este licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat.

2.3. Taxe și garanții

2.3.1. Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc o taxă de participare în sumă de 200 lei, sumă care nu se restituie, o taxă privind documentația de atribuire în sumă de 200 lei, sumă care nu se restituie;

2.3.2. Persoanele interesate care doresc să participe la licitația publică plătesc și o garanție de participare;

2.3.3. Garanția de participare la licitație se achită anticipat și este în sumă de 99225 lei și reprezintă 5% din prețul de pornire la licitație;

2.3.4. Garanția de participare la licitație se va constitui prin virarea sumei în contul Primăriei Mărășești, la Trezoreria Adj. cod fiscal 4410623;

2.3.5. Ofertantul câștigător va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta în termenul de valabilitate a acesteia sau dacă ofertantul nu se prezintă pentru semnarea contractului de vânzare-cumpărare după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării adjudecării sau nu achită prețul contractului în termenul stabilit

2.3.6. Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către vânzător și se consideră avans din prețul de vânzare datorat de către cumpărător;

2.3.7. Garanția de participare se poate pierde și în cazul în care vreunul din ofertanți își retrage oferta;

2.3.8. Vânzătorul este obligat să restituie ofertanților necâștigători garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător pe baza unei solicitări din partea acestora.

2.4. Condiții generale ale vânzării:

2.4.1. Procedura prin care se va face vânzarea este licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat.

2.4.2. Legislația aplicată: Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ și a HCL nr.91 din 28.11.2019-aprobarea Normelor procedurale privind vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile (terenuri și/sau clădiri) aflate în domeniul privat al orașului Mărășești, județul Vrancea.

2.4.3. Are dreptul să se înscrie la licitație orice persoană fizică sau juridică, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

2.4.3.1. A plătit toate taxele de participare la licitație, inclusiv garanția de participare;

2.4.3.2. A depus oferta și cererea de participare la licitație (Formular F1), împreună cu toate documentele solicitate în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

2.4.3.3. Are îndeplinite la zi toate obligațiile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

2.4.3.4. Nu este în stare de insolvență, faliment, sau lichidare.

2.4.3.5. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul, ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

- 2.4.4.Orice persoană interesată, cu excepția celor prevăzute la art.2.4.3.1.-2.4.3.5. are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire;
- 2.4.5.Documentele de înscriere la licitație împreună cu taxele de participare vor fi depuse până în data de, între orele 08:00 - 15:00 Registrul Oferte al autoritatii contractante ;
- 2.4.6.Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma anunțului publicitar au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile;
- 2.4.7.În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, vânzătorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație;
- 2.4.8.În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație;
- 2.4.9. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație;
- 2.4.10.Participarea la licitație echivalează cu acceptarea documentației de atribuire;
- 2.4.11.Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile prevăzute în caietul de sarcini al vânzării.

2.5.Documentele de înscriere la licitație:

- 2.5.1.Documentele de înscriere la licitație împreună cu taxele de participare vor fi depuse până în data de, între orele 08:00 - 15:00 la Registrul Oferte.
- 2.5.2.Documentația de atribuire și Caietul de sarcini se pot procura de la sediul Primăriei Mărășești, din data de până la data, luni-vineri, orele 08:00 -14.00.
- 2.5.3.Contravaloarea caietului de sarcini este de 200 lei-nereturnabilă , taxa de participare 200 lei-nereturnabilă și garanția care reprezintă 5% din valoarea bunului concesionat, respectiv 99225 lei, sume ce se vor achita la casieria unității sau cu O.P.

2.6. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertei:

- 2.6.1 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Lipsa unui document duce la respingerea ofertei;
- 2.6.2 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de vânzător. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile, calculată de la data deschiderii ofertelor;
- 2.6.3.Ofertele se depun la Registrul Oferte, până la data limită precizată în anunțul de licitație;
- 2.6.4 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate;
- 2.6.5 Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă;
- 2.6.6 Ofertele se redactează în limba română;
- 2.6.7.Oferta se transmite în 2 (două) plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii ofertelor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora;
- 2.6.8. Pe plicul exterior se va indica obiectul vânzării pentru care este depusă oferta „Vânzare teren în suprafață deha, situat în oraș Mărășești;
- 2.6.9. Plicul exterior va trebui să conțină documentele solicitate prin caietul de sarcini;
- 2.6.9. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;

2.6.10.Oferta înscrisă în plicul interior nu poate avea valoarea mai mică decât prețul minim de vânzare stabilit prin Hotărârea Consiliului Local a orașului Mărășești nr.....prin care s-a aprobat vânzarea bunului;

2.6.11.Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnată de către ofertant.

2.6.12.Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă;

2.6.13.Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise;

2.6.14.Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate;

2.6.15.Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație;

2.6.16 Oferta trebuie să fie fermă și redactată în limba română;

2.6.17.Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației;

2.6.18.Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de vânzare-cumpărare a bunului licitat;

2.6.19.Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare;

2.6.20.Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, în cadrul licitației, comisia de evaluare urmând a lua cunoștință de aceasta numai după această data.

2.7.Plicul exterior va conține:

A. Documente pentru ofertanți persoane juridice:

2.7.1. Ofertanții persoane juridice au obligația de a depune în original și/sau copie conformă cu originalul după caz, în plicul exterior, următoarele documente :

- o fișă cu informații generale privind ofertantul-(formular tipizat pus la dispoziție de către organizator)- formular F3;
- procură de reprezentare și copie a actului de identitate a reprezentantului societății/persoanei juridice fără scop patrimonial, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia;
- declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări-(formular tipizat pus la dispoziție de către organizator-formular F2);
- actul constitutiv al societății și statutul-copie conform cu originalul;
- certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul;
- acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – copie de pe chitanță sau ordinul de plată vizat de bancă;
- actele doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire -copie de pe chitanța sau ordin de plată vizat de bancă, reprezentând contravaloarea caietului de sarcini, în sumă de 200 lei);
- acte doveditoare privind taxa de participare la licitație –copie de pe chitanță sau ordinul de plată vizat de bancă, în sumă de 200 lei ;
- extras de cont-ofertanții trebuie să facă dovada că dețin în cont o sumă cel puțin egală cu suma ce reprezintă prețul minim de primire a licitației;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății din care să rezulte

că societatea nu se află în reorganizare/dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, activitatea nu este suspendată și că nu a fost condamnat în ultimii 3 ani printr-o hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești (formular tipizat pus la dispoziție de către organizator- formular F4;

- certificat constatator, emis de către Direcția Generală a Finanțelor Publice, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul consolidat al statului;
- certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția de Impozite și Taxe Locale Mărășești, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al orașului;
- ultimul bilanț contabil și contul de profit și pierderi depus și înregistrat
- declarație pe proprie răspundere că nu a participat la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde a fost desemnată câștigătoare dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie (formular tipizat pus la dispoziție de către organizator- formular F5 ;
- cazier fiscal

B. Documente pentru ofertanți persoane fizice :

- copia cărții de identitate;
- declarația de participare la licitația publică – Formularul 2 al documentației de atribuire, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- procură notarială în cazul în care nu este prezentă persoana care a depus solicitarea de participare la licitație ;
- actele doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire -copie de pe chitanța reprezentând contravaloarea caietului de sarcini, în sumă de 200 lei);
- acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – copie de pe chitanță ;
- acte doveditoare privind taxa de participare la licitație –200 lei copie de pe chitanță ;
- certificat de atestare fiscală valabil la data licitației, emis de către Direcția de Impozite și Taxe Locale Mărășești, care să ateste faptul că ofertantul nu are debite restante către bugetul local al orașului;

2.8 Plicul interior:

Pe plicul interior se înscriu numele/denumirea ofertantului, precum și domiciliul/sediul social al acestuia.

- plicul interior va conține oferta propriu-zisă (Formularul 6 al documentației de atribuire);
- plicul interior, închis, va fi introdus în plicul exterior.

2.9 -Modul de adjudecare al ofertei

2.9.1 Criteriile de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare sunt:

- a) prețul cel mai mare /mp ;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului licitat.

2.9.2. Ponderele fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:

- a) prețul cel mai mare/mp-40 %;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților 5%

- c) protecția mediului înconjurător 40%;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului licitat 15%.

2.9.3. Prețul cel mai mare -40%

- pentru acest factor se alocă 40 de puncte din totalul de 100 de puncte.

Algoritm de calcul: punctajul se acordă astfel:

- cel mai mare nivel al prețului de pornire (oferta financiară) -se punctează cu 40 de puncte
- pentru celelalte valori ofertate punctajul se calculează proportional, astfel:

Preț ofertat/ prețul stabilit de specialistul ANEVARx punctaj maxim alocat:

2.9.4 Capacitatea economico financiara 5%

- cea mai mare cifră de afaceri din bilanțul contabil al exercițiului financiar pe ultimul an-pentru acest factor se alocă 5%, adică 5 puncte din totalul de 100 de puncte

Algoritm de calcul: punctajul se acordă astfel:

- cea mai mare cifră de afaceri din bilanțul contabil pe ultimul an-5 puncte;
- pentru celelalte cifre de afaceri punctajul se acordă astfel:

Cifră de afaceri prezentată/cea mai mare cifră de afaceri x punctaj alocat

2.9.5. Protecția mediului înconjurător 40%

Punctajul se acordă astfel:

- ofertanții vor prezenta o declarație pe proprie răspundere că vor fi luate toate măsurile privind protecția mediului înconjurător pe toată perioada exploatării bunului-40 de puncte;
- pentru cei care nu prezintă declarația menționată-0 puncte

2.9.6. Condiții specifice impuse de natura bunului licitat-15%

Punctajul se acordă astfel:

- ofertanții vor prezenta o declarație pe proprie răspundere privind condițiile impuse de natura bunului licitat ținând cont de prevederile studiului de oportunitate - se acordă 15 puncte;
- pentru cei care nu prezintă declarația menționată - 0 puncte

2.10. Desfășurarea procedurii de licitație

2.10.1. Procedura licitației publice

2.10.2. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile;

2.10.3. Anunțul de licitație se transmite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor;

2.10.4. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire;

2.10.5. Persoana interesată are dreptul de a opta pentru una din următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire:

a). asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b). punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, drept pentru care adjudecatarul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia;

2.10.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire;

2.10.7. Adjudecatarul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități la orice clarificare solicitată într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări;

2.10.8. Adjudecatarul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective;

2.10.9. Fără a aduce atingere prevederilor alin.2.10.7. adjudecatarul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor;

2.10.10. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel adjudecatarul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. 2.10.7. acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor;

2.10.11. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile;

2.10.12. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, adjudecatarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în OUG.57/2019;

2.10.13. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul Oferte, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziția primarului, la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar;

2.10.14. Ședința de deschidere a plicurilor este publică;

2.10.15. La data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație obligatoriu sau supleanții acestora și reprezentanții ofertanților;

2.10.16. Comisia de evaluare va fi compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mare de 5. 2.10.17. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Comisia analizează și selectează ofertele pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior, elimină ofertele care nu respectă condițiile prevăzute la alin.5.5.1 din prezenta documentație;

2.10.18. Președintele comisiei de evaluare:

- dă citire încunoștințării și publicațiilor, condițiilor vânzării, a listei participanților, modului de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea condițiilor legale de desfășurare;

- anunță prețul de vânzare;

2.10.19. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la alin 2.7. iar în caz contrar procedura de licitație este anulată;

2.10.20. Secretarul comisiei de evaluare, după verificarea conținutului plicului exterior, va întocmi un proces-verbal privind rezultatul verificării care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către toți ofertanții;

2.10.21. După semnarea procesului-verbal de la alineatul precedent, se procedează la deschiderea plicurilor interioare. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta;

2.10.22. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatului licitației.

2.10.23. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului autorității adjudecatore;

2.10.24. În termen de cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, adjudecatul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii;

2.10.25. Raportul procedurii de licitație, prevăzut la alin. 2.10.24. se depune la dosarul licitației;

2.10.26. Autoritatea adjudecată are obligația de a încheia contractul de vânzare cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare și este obligată a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă elementele prevăzute în art. 342 alin. (22) din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ;

2.10.27. Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ

2.11. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

2.11.1. La solicitarea ofertanților respinși (făcută în termen de 3 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertei lor) adjudecatul va transmite o copie a procesului verbal de evaluare a ofertelor. În termen de 3 zile de la primirea acestor copii, ofertanții respinși pot face contestație cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale care reglementează procedura vânzării bunului.

2.11.2. Comisia de soluționare a contestațiilor este obligată să soluționeze aceste contestații în termen de 24 de ore de la primirea lor.

2.11.3. Contestațiile vor fi soluționate de o comisie de 5 membri numiți de autoritatea publică adjudecată. Din comisie nu pot face parte persoane care au fost membri ai comisiei de evaluare.

2.11.4. În situația în care contestația este fondată, adjudecatul va anula licitația prin dispoziție motivată și va organiza o nouă licitație.

2.11.5. În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, aceasta va putea introduce în condițiile prevăzute de lege, acțiune la instanța judecătorească competentă.

2.12. Precizări privind anularea licitației

2.12.1. Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de vânzare-cumpărare în situația în care sunt constatate abateri grave de la reglementările legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului de vânzare-cumpărare a bunului licitat.

2.12.2. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ.

2.13. Anularea licitației poate fi acceptată și atunci când:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației;

- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale;

- în cazul unor contestații întemeiate, admise;

2.13.1. Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de evaluare și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări;

2.13.2. Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de vânzare cumpărare, ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

2.13.3. Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

2.13.4. Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

2.14. Încheierea contractului

2.14.1. Autoritatea adjudecatară poate să încheie contractul de vânzare-cumpărare numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării;

2.14.2. Contractul de vânzare cumpărare se încheie în formă autentică la notarul public;

2.14.3. Predarea-primirea terenului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data achitării integrale a prețului;

2.14.4. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă;

2.14.5. În cazul neîncheierii contractului de vânzare-cumpărare din vina exclusivă a cumpărătorului, acestuia nu i se restituie garanția de participare.

2.15. Dispoziții finale

2.15.1. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini.

2.15.2. Întocmirea documentației legale pentru evidențierea și transcrierea dreptului de proprietate în cartea funciară cade în sarcina cumpărătorului;

2.15.3. Adjudecătorul are obligația să se prezinte la serviciul de taxe și impozite din cadrul Primăriei mărășești o copie a contractului de vânzare cumpărare în termen de 15 zile calendaristice de la data semnării acestuia în vederea stabilirii impozitului.

Serv. Arhitect Șef,
ing. Pascaru Felician



Verificat,
Consilier juridic
Filip Marius Florentiu



Avizat,
Secretar general UAT,
Dumitru Vasilica Violeta



FORMULAR 1

CERERE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către,

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Subsemnatul(a) _____, în calitate de reprezentant al societății _____
_____ -cu sediul/domiciliul în localitatea _____
Str. _____ nr. _____ cod unic de înregistrare la Registrul Comerțului
nr. _____ CNP _____, prin prezenta solicit înscrierea pentru participarea la licitația
publică organizată în data de _____, ora _____, pentru vânzarea imobilului-teren, situat în
extravilanul orașului Mărășești, identificat în cartea funciară nr.53603 și cartea funciară nr.53604, având
suprafața de 45,01 ha și categoria d folosință -teren arabil.

Data ____/____/____

(numele și prenumele)
In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și
în numele

(denumirea/numele ofertantului)

(semnătura/ștampila)

FORMULAR 2 DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Către,

_____ (denumirea autorității contractante și adresa completă)

1.Examinând documentația de atribuire și condițiile de participare la licitație,subsemnatul/subsemnataii _____, reprezentant/reprezentați legali al/ai _____ în conformitate cu cerințele cuprinse în documentația de atribuire, ne manifestăm intenția de a participa la licitația publică din data de _____, pentru vânzarea bunului imobil-terensituat în extravilan oraș Mărășești, identificat în cartea funciară nr.53603 și 53604, avînd suprafața de 45,01 ha, categoria de folosință-teren arabil.

2.Menționăm că am luat cunoștință de prevederile documentației de atribuire cu privire la condițiile de participare la licitație, de respingere a ofertei, de pierdere a garanției și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite;

3.Ne angajăm ca în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să respectăm condițiile din documentația de atribuire și să ne prezentăm în termenul stabilit pentru achitarea prețului și încheierea contractului. Ne asumăm și pierderea dreptului de a mai solicita restituirea garanției de participare la licitație.

4.Deasemenea menționăm următoarele:

- oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
- detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui concurent înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de vânzător.

5. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declarăm că cele consemnate în prezenta declarații sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

Data ____/____/____

_____ (numele și prenumele)

In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

_____ (denumirea/numele ofertantului)

_____ (semnătura/ștampila)

FORMULAR 3.

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

**INFORMAȚII
generale privind ofertantul**

- 1.Denumirea/Nume/prenume.....
- 2.Sediul central/Adresa.....
- 3.Telefon: -----/fax.....email:.....
- 4.Reprezentant legal/reprezentați legali.....
- 5.Cod de identificare fiscală/Cod unic de înregistrare:.....
- 6.Certificat de înmatriculare/înregistrare.....
(numărul,data și locul de înregistrare)
- 7.Nr.cont.....
- 8.Obiectul principal de activitate:.....
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

Data ___/___/___

(numele și prenumele)
In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și
în numele

(denumirea/numele ofertantului)

(semnătura/ștampila)

FOMULAR NR.4

DECLARATIE

privind faptul că societatea nu se află în reorganizare/dizolvare/ lichidare/ insolvență/ faliment, activitatea nu este suspendată și administratorul/reprezentantul legal/ nu a fost condamnat în baza unei instanțe judecătorești

Subsemnatul (a) _____
(se insereaza numele persoanei juridice), în calitate de participant la procedura de licitatie publică pentru vânzarea imobilului- teren situat în extravilanul orașului Mărășești, înscris în cf.nr. 5603, nr.cadastral 53603, și cf.nr.53604, nr.cadastral 53604 , din data de....., ora....., organizată de Primaria orașului Mărășești

Declar pe propria răspundere ca:

- nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, activitățile nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prezentate);
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidate, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;
- nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data ____/____/____

(numele și prenumele)

In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

(denumirea/numele ofertantului)

(semnătura/ștampila)

FORMULAR NR.5

DECLARAȚIE

privind ne/participarea la o licitație publică anterioară a bunurilor statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde a fost desemnat/ă câștigător/câștigătoare dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie

Subsemnatul (a) _____

(se înserează numele persoanei juridice și sediul), în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru vânzarea imobilului- teren situat în extravilanul orașului Mărășești, înscris în CF 53603 nr.cadastral 53603, organizată de Primaria orașului Mărășești, în data de....., ora.....,

Declar pe propria răspundere că:

-nu am apărut la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani unde să fi fost desemnat (ă)câștigător (e),dar nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul, din culpă proprie.

-nu am avut litigii cu autoritatea contractantă având ca obiect nerespectarea obligațiilor asumate prin contract de vânzare-cumpărare,litigiul soluționându-se de către instanța de judecată prin sentință civilă definitivă , în ultimii 3 ani.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data ___/___/___

(numele și prenumele)

In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

(denumirea/numele ofertantului)

(semnătura/ștampila)

FORMULAR NR. 6

Denumirea persoanei juridice/Numele persoanei fizice

Sediul/adresa _____

Nr.înregistrare _____

FORMULAR DE OFERTA

Către
(denumirea autorității contractante și adresa completa)

Subsemnatul _____, reprezentant al ofertantului
_____, în conformitate cu prevederile și cerințele documentației de
atribuire a contractului de vânzare cumpărarea a bunului imobil-teren situat în extravilanul orașului
Mărășești, identificat în cartea funciară nr.533603 și cartea funciară nr.53604, avînd suprafața de 45,01
hași categoria de folosință -teren arabil-, pentru achiziționarea bunului oferim un preț de
.....lei,

Înțelegem și acceptăm toate cerințele referitoare la forma, conținutul, instrucțiunile și condițiile de
vânzare incluse în anunțul privind organizarea procedurii licitației și documentația de atribuire a
contractului.

Oferta noastră este valabilă pe toată perioada derulării procedurii de licitație, până la data încheierii
contractului de vânzare-cumpărare cu ofertantul declarat câștigător.

Data ____/____/____

(numele și prenumele)
In calitate de reprezentant legal autorizat să semnez oferta pentru și
în numele

(denumirea/numele ofertantului)

(semnătura/ștampila)

RAPORT DE SPECIALITATE

la proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unei suprafete de teren arabil extravilan apartinand domeniului privat al orasului Marasesti

DATE PRIVIND PERSOANA JURIDICĂ CĂREIA ÎI APARTIN BUNURILE CE SE VOR VINDE:

Denumire: Primăria oraș Mărășești

Adresă: Str.Siret nr.1 Mărășești, județul Vrancea, telefon - 0237260150, [email-primaria.primaria@yahoo.com](mailto:primaria.primaria@yahoo.com), CUI - 4410623.

Terenul este inregistrat in CF nr. 53603, 53604, a localitatii Marasesti

1. ACTUL JURIDIC ÎN BAZA CĂRUIA BUNUL SE INSTRĂINEAZĂ

Prin HCL nr.91 din 28.11.2019 Consiliul Local Mărășești a aprobat Normele procedurale privind vanzarea prin licitatie publica a bunurilor imobile din domeniul privat, aflate în administrarea Consiliului Local al orașului Mărășești, reglementare care stabilește concret regulile procedurale în materie. Bunurile fiind în domeniul privat se supun reglementării din Secțiunea a 4 a – Vanzarea bunurilor proprietate publica din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ.

Având în vedere faptul ca terenul în suprafața de 45,0 ha este liber de sarcini, în momentul de față nu face obiectul unei închirieri, arendari sau concesiuni, conform prevederilor art.129, alin.2, lit. "c" și alin.6, lit."b" din OUG nr.57/2019, Consiliului Local al orașului Mărășești are atribuțiile și hotărăște asupra modului de atribuire privind, vanzarea, închirierea, arendarea sau concesiunea prin licitație publică a bunurilor imobile din domeniul privat aflate în administrare.

2. PREZENTAREA GENERALĂ A BUNURILOR CARE SE VÂND

Terenul arabil în suprafața de 45,01 ha, preluat prin HCL nr.102/22.12.2015, situat în extravilanul orașului Marasesti – T114, Pc.833, județul Vrancea, identificat la poziția 76 din anexa la HCL nr.71/24.09.2020, de modificare și completare a HCL nr.125/2018 privind actualizarea listei cu bunurile imobile ce alcătuiesc domeniul privat al orașului Marasesti, județul Vrancea și în cartea funciara a orașului Marasesti,(numarul 53603, pentru suprafața de 3,09 ha, nr.53604- pentru suprafața de 41,92 ha),.

3. ACTIVITĂȚILE PENTRU CARE BUNURILE POT FI INSTRĂINATE

Acest teren poate fi folosit pentru activități agricole. În acest sens a fost depusă solicitare din partea societății MOLDOVA FARMING S.R.L., având CIF 30543505, J04/783/2012, cu sediul în Municipiul Bacău, județul Bacău.

4 . NIVELUL MINIM AL VANZARII ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Valoarea estimată se bazează pe raportul de evaluare nr.15952 din 15.09.2021, întocmit de expert tehnic judiciar Seciu Nicolae, evaluator autorizat, conform legitimației nr.16024.

Din analiza realizată și raportul întocmit se observă că prețul vanzării terenurilor agricole în această zonă se situează între 8.000,00 euro/ha și 10.000,00 euro/ha.

Prețul minim de pornire al licitației pentru cele 45,0 ha, este de 9.000,00 euro/ha x 45,0 ha. x 4,9 lei/euro = 1.984.500,00 lei, determinat conform raportului de evaluare întocmit de expert ANEVAR Seciu Nicolae.

Valoarea de inventar a terenului determinată conform reevaluării patrimoniului ce a avut loc în anul 2020 și înregistrată în contabilitate la 31.12.2020 este de **840.650,00 lei**.

Se constată faptul că valoarea cea mai mare a prețului minim de vânzare este valoarea din raportul de evaluare ,astfel încât prețul de pornire la licitație este **1.984.500 lei**.

Prețul caietului de sarcini este de 100 lei. Taxa de participare la licitație va fi de 200 lei. Garanția de participare la licitație va reprezenta 5%, adică 99.225,00 lei.

Prețul obținut ca urmare a vanzării acestui teren, se face venit la bugetul local.

5. MODALITATEA DE ACORDARE A VANZARII AVUTĂ ÎN VEDERE

Licitație publică deschisă cu oferta în plic. În termen de 15 zile de la data anunțului de licitație publică, persoanele interesate pot depune documentația solicitată de autoritatea contractantă , conform cerințelor acesteia din caietul de sarcini.

În situația în care nu se prezintă cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată conform Regulamentului-cadru să anuleze procedura și să organizeze o nouă procedură de licitație.

În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, autoritatea contractantă va decide dacă va relua o altă procedură.

Termenul pentru încheierea contractului de vânzare cumpărare va fi de maxim 30 de zile de la data încheierii procesului verbal de adjudecare al licitației publice.

Intocmit,
Serviciul Arhitect Șef
Ing.Pascaru Felician

Vizat,
Consilier Juridic
Filip Marius Florentiu

Referat de aprobare

la proiectul de hotarare privind aprobarea vanzarii prin licitatie publica a unei suprafete de teren arabil extravilan apartinand domeniului privat al orasului Marasesti

Prin HCL nr.91 din 28.11.2019 Consiliul Local Mărășești a aprobat Normele procedurale privind vanzarea prin licitatie publica a bunurilor imobile din domeniul privat, aflate în administrarea Consiliului Local al orașului Mărășești, reglementare care stabileste concret regulile procedurale în materie. Bunurile fiind in domeniul privat se supun reglementarii din Sectiunea a 4 a – Vanzarea bunurilor proprietate publica din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ.

Având in vedere faptul ca terenul in suprafata de 45,01 ha este liber de sarcini, in momentul de fata nu face obiectul unei inchireri, arendari sau concesiunari, conform prevederilor art.129, alin.2, lit. "c" si alin.6, lit."b" din OUG nr.57/2019, Consiliului Local al orașului Mărășesti are atributii si hotaraste asupra modului de atribuire privind, vanzarea, închirierea, arendarea sau concesiunarea prin licitație publică a bunurilor imobile din domeniul privat aflate în administrare.

Terenul arabil in suprafata de 45,01 ha, a fost preluat prin HCL nr.102/22.12.2015, este situat in extravilanul orasului Marasesti – T114, Pc.833 , judetul Vrancea, identificat la pozitia 76 din anexa la HCL nr.71/24.09.2020, de modificare si completare a HCL nr.125/2018 privind actualizarea listei cu bunurile imobile ce alcatuiesc domeniul privat al orasului Marasesti, judet Vrancea

Acest teren poate fi folosit pentru activitati agricole. In acest sens a fost depusa solicitare din partea societatii MOLDOVA FARMING S.R.L., CIF 30543505, J04/783/2012, cu sediul in Municipiul Bacau, judetul Bacau.

Primar,
Chitic Valerica Dorel



NOTA DE FUNDAMENTARE
privind vanzarea prin licitatie publica a unei suprafete de teren arabil extravilan
apartinand domeniului privat al orasului Marasesti

ELEMENTE DE PREZENTARE A BUNULUI IMOBIL

Elemente juridice

- Denumirea și categoria din care face parte:
Imobil: - teren arabil situat în extravilanul orasului Marasesti, județul Vrancea
Imobilul care se propune pentru vânzare aparține domeniului privat al orasului Marasesti, regasit la pozitia nr.76 din Anexa la Hotararea Consiliului local Marasesti nr.125/20.12.2018 privind actualizarea listei cu bunurile imobile ce apartin domeniului privat al orasului Marasesti, judetul Vrancea, modificata si completata prin HCL nr.71/2020;
- Persoana juridică care îl administrează:
Imobilul care se propune a fi vândut se află în administrarea directă a Consiliului Local al orasului Marasesti, judet Vrancea.
- Titlul juridic în baza căruia este deținut:
Imobilul aparține domeniului privat al orasului Marasesti, în administrarea directă a Consiliului Local al orasului Marasesti conform:
- Hotărârea Consiliului Local al orasului Marasesti nr. 102 din 22.12.2015 privind preluarea in domeniul privat al orasului Marasesti si administrarea CL al orasului Marasesti, a imobilului in suprafata de 450.000,00 mp, teren arabil, ca urmare a „Certificatului de Vacanta Succesorală nr.24” din 14.10.2015, de pe urma defunctei Contescu Maria.
- Situația juridică actuală: în prezent, imobilul propus pentru a fi vândut face parte din domeniul privat al orasului Marasesti.
- Sarcini de care este grevat: imobilul este liber de sarcini.

Elemente tehnice

Imobil (teren) situat în extravilanul orasului Marasesti, județul Vrancea

Imobilul situat in extravilanul orasului Marasesti, este format din teren in suprafata totala de 450.000,00 mp, identificat cu nr. cadastral 53603, 53604, înscris în Cartea Funciară nr. 53603, 53604, al orasului Marasesti

- Adresa: oras Marasesti, extravilan , T.114, Pc.833–, judetul Vrancea.
- Vecinătăți:
 - la N-Drum exploatare;
 - la E- teren extravilan;
 - la V teren arabil proprietati private;
 - la S- teren arabil proprietati private.
- Plan de situație: planul de situație al imobilului care se scoate la licitație în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.
- Date și condiții urbanistice:
Imobilul este situat în extravilanul **orasului Marasesti, județul Vrancea**
Funcțiunea dominantă a zonei este teren agricol.
- Activitățile - Terenul poate fi valorificat pentru activități precum: construire anexe exploatatii agricole, activități agricole, baze de receptie, etc.

Pentru funcționare, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

➤ Dotarea cu utilități: Terenul nu este racordat la nicio rețea de utilități, accesul facanduse din drumul de exploatare existent in zona.

MOTIVATIA VANZARII

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice a orasului Marasesti;
- posibilitatea implementarii unui obiectiv agro-industrial cu impact economic și social asupra comunității Marasesti se va realiza in conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism care să se incadreze în același timp cu specificul local;
- activitatea prestată în cadrul unui astfel de obiectiv agro- industrial să promoveze produsele specifice zonei, să crească vânzările de astfel de produse specifice datorită unei exploatări a acestora la capacitate maximă în cadrul acestui obiectiv;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea atât la bugetul local al orasului Marasesti de venituri care prezintă avantaje mult mai mari față de folosinta actuala deoarece taxele și impozitele in cazul terenurilor cu cladiri sunt mult mai ridicate decât taxele și impozitele datorate pentru terenul arabil;

PREȚUL DE PORNIRE ȘI DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Pretul de piata al terenului determinat conform raportului de evaluare intocmit de expert ANEVAR Seciu Nicolae , inregistrat la nr. 15952 din 15.09.2021 este de **1.984.500 lei**.

Valoarea de inventar a terenului determinata conform reevaluării patrimoniului ce a avut loc in anul 2020 si inregistrata in contabilitate la 31.12.2020 este de **840.650,00 lei**.

Se constată faptul că valoarea cea mai mare a prețului minim de vânzare este valoarea din raportul de evaluare ,astfel incat pretul de pornire la licitatie este **1.984.500 lei**.

Modalitatea de organizare a licitației : Licitație publică deschisă cu oferta în plic. In termen de 15 zile de la data anunțului de licitație publică, persoanele interesate pot depune documentația solicitată de autoritatea contractantă , conform cerintelor acesteia din caietul de sarcini.

Serviciul Arhitect Sef,
Pascaru Felician

Dosarul nr. 32210/15-12-2015

INCHEIERE Nr. 32210

REGISTRATOR Damian Ioan

ASISTENT REGISTRATOR Voinea Gheorghe

Asupra cererii introduse de ORASUL MARASESTI domiciliat in Romania, Jud. VRANCEA, Loc. Marasesti, Str. SIRET, Nr. Postal 1 privind prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara , in baza:
- act notarial nr. 24/14-10-2015 emis de SPN NICA NICOLAE CIRPIAN SI NICA MARGARETA, Hotararea nr 102/22.12.2015/C.L. Marasesti.;
fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, pentru serviciul avand codul 211,
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

- imobilul cu nr. cadastral 53604, in scris in cartea funciara 53604 UAT Marasesti;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE domeniul privat mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **ORASUL MARASESTI**, sub B.1 din cartea funciara 53604 UAT Marasesti;

Prezenta se va comunica partilor:

Orasul Marasesti,

Prin PFA Tecucianu Cosmin-Valeriu.

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Panciu, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
08-01-2016

Registrator,
Damian Ioan

Damian Ioan
(parafa si semnatura)



Asistent-registrador,
Voinea Gheorghe

Voinea Gheorghe
(parafa si semnatura)
Asistent registrador

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

Damian Ioan
Registrador

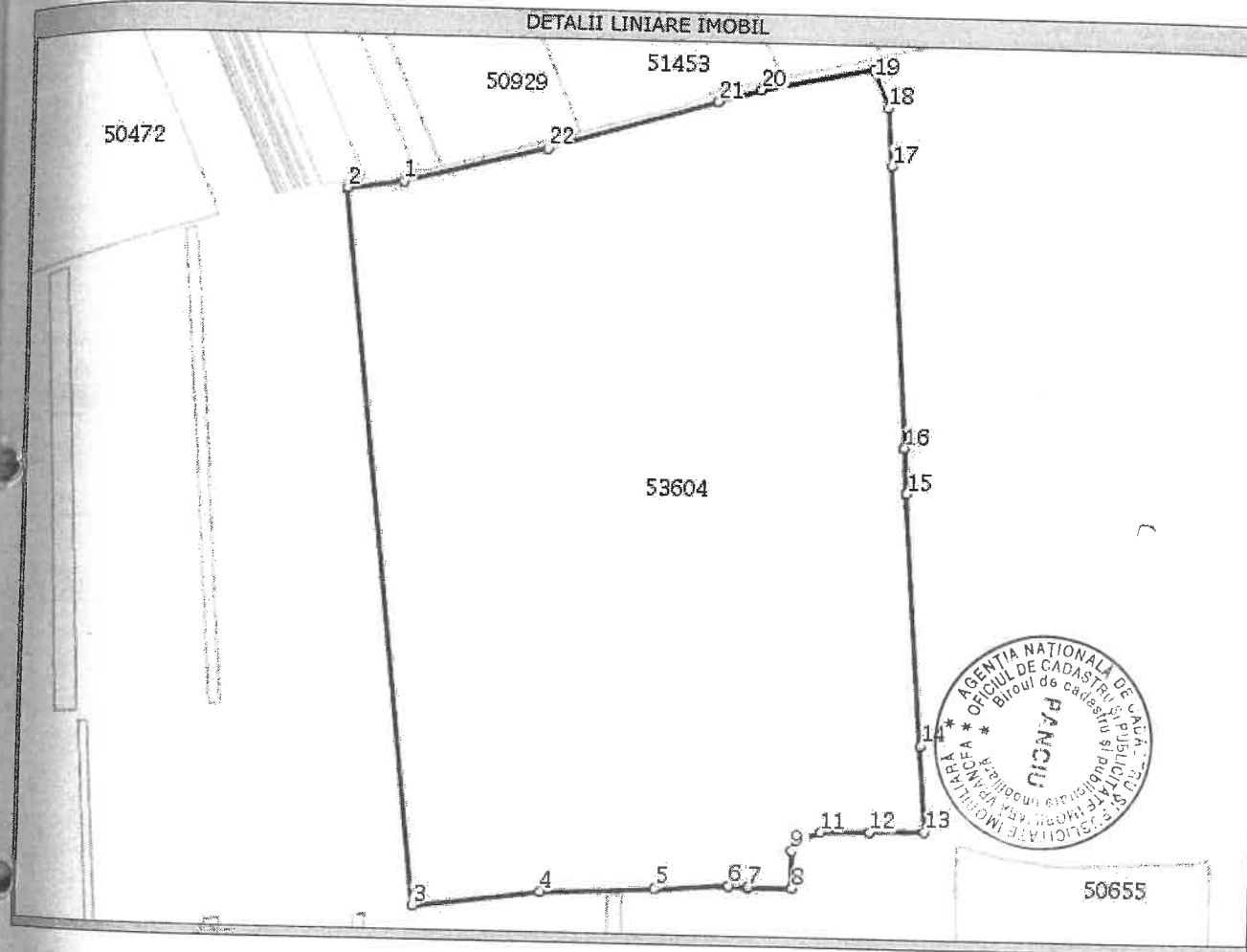
Anexa Nr. 1 la Partea I

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
53604	419.202	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	NU	419.202	114	833	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	57,0
3	4	131,0
5	6	75,7
7	8	44,6
9	10	19,1
11	12	51,2
13	14	89,7
15	16	46,9
17	18	59,9
19	20	116,8
21	22	180,9

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
2	3	741,0
4	5	119,4
6	7	19,8
8	9	38,3
10	11	15,6
12	13	55,5
14	15	260,2
16	17	290,1
18	19	41,8
20	21	46,3
22	1	151,7

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Panciu

Nr.cerere	32210
Ziua	15
Luna	12
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN extravilan
Adresa: -

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	53604	419.202	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
32210 / 15.12.2015		
Act notarial nr. 24, din 14.10.2015, emis de SPN NICA NICOLAE CIRPIAN SI NICA MARGARETA, Hotararea nr 102/22.12.2015/C.L. Marasesti.		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) ORASUL MARASESTI, CIF: 4410623		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

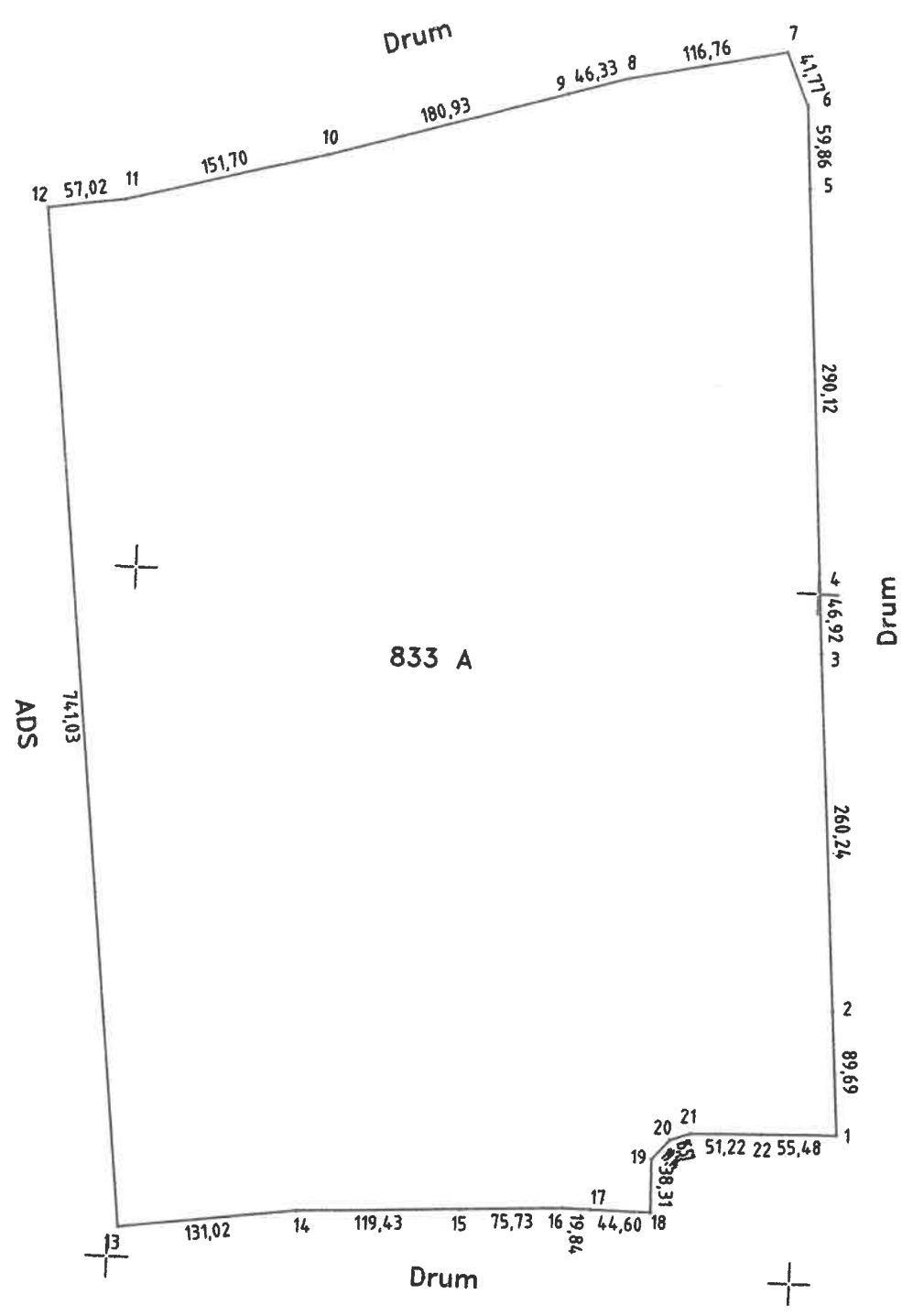
Data soluționării,
08/01/2016

Data eliberării,
/ /

Asistent-registrator,
GHEORGHE VOINEA
Voinea Gheorghe
Asistent registrator
(parafa și semnătură)



Referent,
AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU
OFICIUL DE CADASTRU
Bucuresti
PANCIU
BUCHURESTI
ADRIAN COSTEL
Referent
(parafa și semnătură)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1: 5000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
490500	419202 mp	Extravilan Marasesti, T114, P833
Cartea Funciara		Unitatea administrativ teritoriala (UAT)
		Marasesti

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni
833	A	419202	Terenul nu este imprejmuit Proprietar Orasul Marasesti Diferenta de teren se afla in alta documentatie
Total		419202	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 419202 mp
Suprafata din act = 450000 mp

Executant:
Tecucianu, Cosmin Valeriu



Inspector:
si Publicitate Imobiliara
Nume si Prenume: Vrancea, Simona
Funcția: Consilier
Carmen

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Data: Decembrie 2015

Data:



ANCP Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Panciu

Dosarul nr. 32211/15-12-2015

INCHEIERE Nr. 32211

REGISTRATOR Damian Ioan
ASISTENT REGISTRATOR Voinea Gheorghe

Asupra cererii introduse de ORASUL MARASESTI domiciliat in Romania, Jud. VRANCEA, Loc. Marasesti, Str. SIRET, Nr. Postal 1 privind prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara , in baza:
- act notarial nr. 24/04-10-2015 emis de SPN NICA NICOLAE CIPRIAN SI NICA MARGARETA, Hotararea nr 102/22.12.2015/C.L. Marasesti.;
fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, pentru serviciul avand codul 211,
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la :

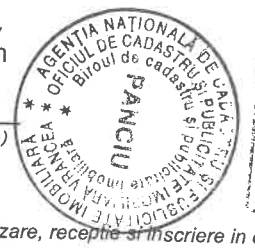
- imobilul cu nr. cadastral 53603, inscris in cartea funciara 53603 UAT Marasesti;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE domeniul privat mod dobandire Lege in cota de 1/1 asupra A1 in favoarea : **ORASUL MARASESTI**, sub B.1 din cartea funciara 53603 UAT Marasesti;

Prezenta se va comunica partilor:
Orasul Marasesti,
Prin PFA Tecucianu Cosmin-Valeriu.

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Panciu, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef.

Data soluționării,
08-01-2016

Registrator,
Damian Ioan
Damian Ioan
(parafa si semnătura)



Asistent-registrator,
Voinea Gheorghe
Voinea Gheorghe
(parafa si semnătura)
Asistent registrator

Damian Ioan
Registrator

*) Cu exceptia situatiilor prevazute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, receptie si inscriere in evidentele de cadastru si carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

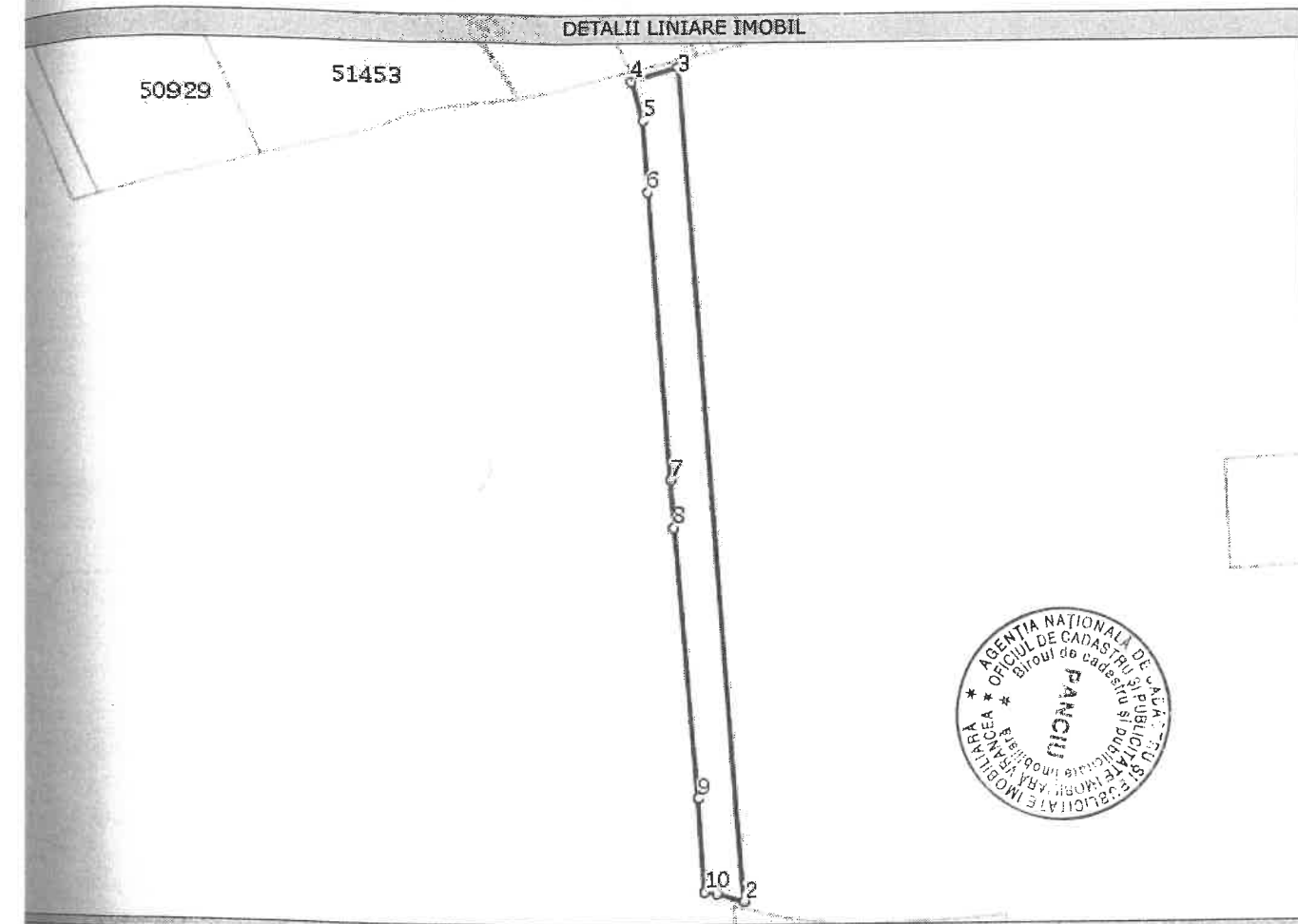
TEREN extravilan

Adresa: -

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
53603	30.900	-

Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	NU	30.900	114	833	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	27,5
2	3	813,7
3	4	48,2
4	5	39,8
5	6	69,9
6	7	280,9
7	8	46,5
8	9	263,6
9	10	91,1
10	1	12,3

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la 10 centimetri.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 10 centimetri.



EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VRANCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Panciu

Nr.cerere	32211
Ziua	15
Luna	12
Anul	2015

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN extravilan

Adresa: -

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	53603	30.900	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte
32211 / 15.12.2015		
Act notarial nr. 24, din 04.10.2015, emis de SPN NICA NICOLAE CIPRIAN SI NICA MARGARETA, Hotararea nr 102/22.12.2015/C.L. Marasesti.		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, domeniul privat, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1) ORASUL MARASESTI, CIF: 4410623		

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	



Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.
Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.
S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 211,

Data soluționării,
08/01/2016

Data eliberării,
/ /

Asistent-registrator,
GHEORGHE VOINEA
Voinea Gheorghe
Asistent registrator
(parafa și semnătura)



Referent,



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1:5000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
	30900 mp	Extravilan Marasesti, T114, P833

Cartea Funciara	Unitatea administrativ teritoriala (UAT)
	Marasesti

3603

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentuni
833	A	30900	Terenul nu este imprejnit Proprietar Orasul Marasesti Diferenta de teren se afla in alta documentatie
Total		30900	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 30900 mp
Suprafata din act = 450000 mp



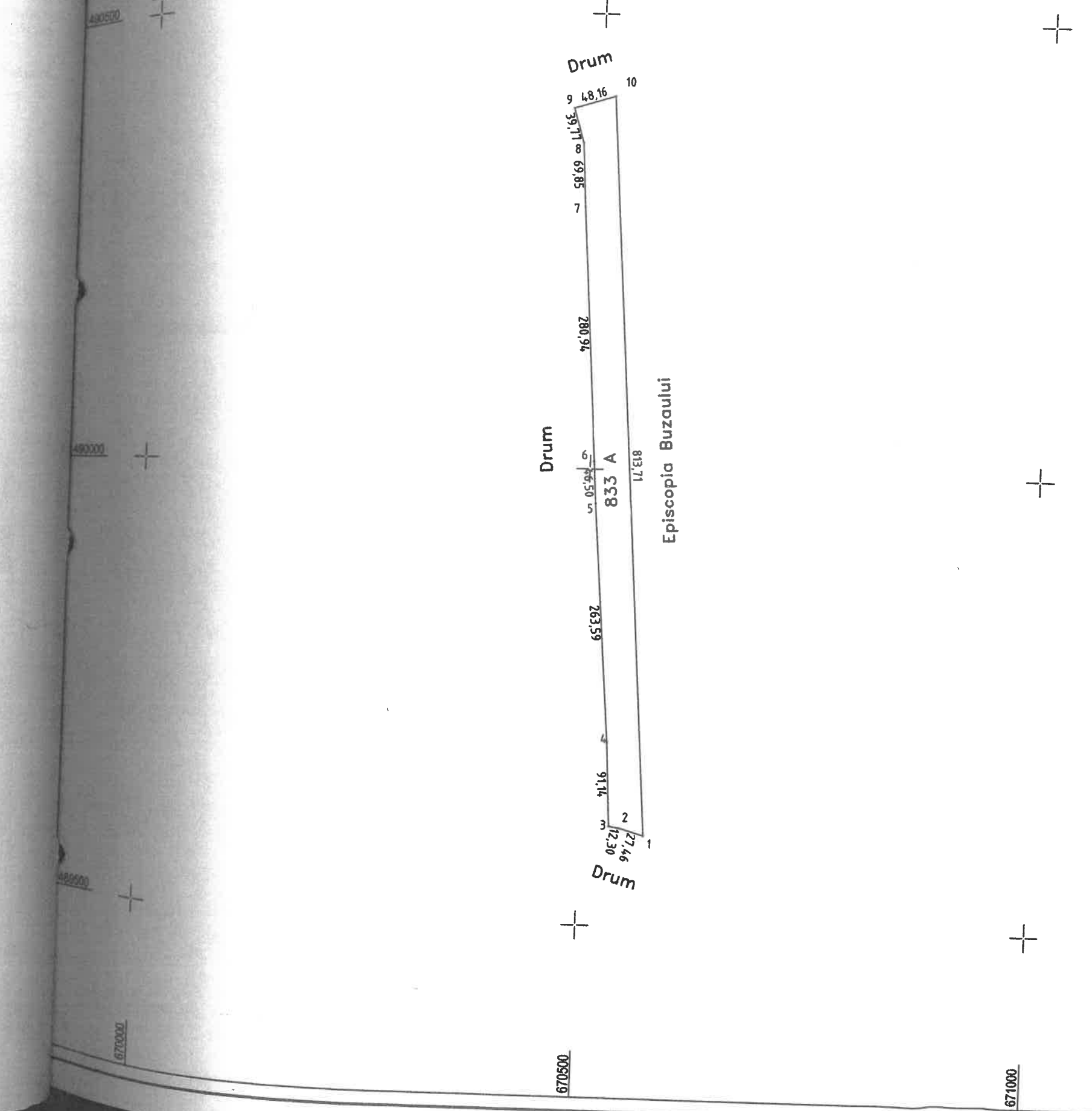
Executant:
Tecucianu Cosmin Valeriu

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
NO-VNF Nr. 3054/25.02.2013
TECUCIANU COSMIN VALERIU

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren
Data: Decembrie 2015

Inspectori: *[Signature]*
Nume si Prenume: *[Signature]*
Funcția: Consilier
Carmen

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
Data:



FISA MIJLOCULUI FIX

La data 30.09.2021

Nr. inventar: **1000739** Nr. doc. 14110 21.09.2017

Valoare de inventar initiala: 444,611.00

Valoare de inventar actuala: 840,650.00

Amortizare cumulata la reevaluare:

Valoare de amortizat:

Amortizare lunara:

Amortizare cumulata:

Amortizare ramasa:

Denumirea imobilizarii si caracteristici tehnice:

TEREN ARABIL T114/P833 419202 MP CF 53604 T T114 P833 CF53603 30900MP

Grupa: 4 Terenuri

Cod clasificare: 4.1

Data dării în folosință: anul: 1960 luna: 1

Data amortizării complete: anul: luna:

Durata normala de functionare:

Cota de amortizare:

Metoda de amortizare:

Observatii

Data Observatii

Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii imobilizarii

Data	Doc	Miscare	Loc Amplasare	Domeniu	Debit	Credit	Sold	cont 105	Suprafata
21.09.2017	14110	Intrare pe alte cai	Marasesti	Privat	444,611.00	0.00	444,611.00	0.00	0.00
01.02.2021	22308	Reevaluare MF	Marasesti	Privat	396,039.00	0.00	840,650.00	396,039.00	0.00
Total					840,650.00	0.00	840,650.00	396,039.00	

JUDEȚUL VRANCEA
REGISTRATURĂ
Nr. 20
21 Luna 09 Ziua 15

RAPORT DE EVALUARE

"Teren arabil extravilan, Sta = 45,00ha

Adresa proprietății : Loc. Mărășești, jud. Vrancea

Proprietar : Primăria Mărășești

Beneficiar : Primăria Mărășești

Evaluator : Ing. Seciu Nicolae

- Expert tehnic judiciar – evaluări bunuri imobile,

- Practician în insolvență Lg. 1B2169

– Evaluator autorizat ANEVAR,

legitimație nr. 16024

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport de evaluare, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate, în parte sau în totalitate, și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al evaluatorului și al clientului.

CĂTRE,

Primăria Mărășești, jud. Vrancea

Referitor la:

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

"TEREN ARABIL EXTRAVILAN (vânzare)

Total suprafață teren extravilan , T114, Pc 833, St = 45,00 ha

La cererea dumneavoastră, am inspectat și am evaluat proprietatea imobiliară, în scopul estimării valorii de piață adecvate pentru uzul și cunostința beneficiarului.

Raportul de evaluare care urmează, constând din 13 pagini, fișe tehnice de evaluare (anexe) și documente anexate, prezintă baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului.

Rezumatul concluziilor prezintă succint datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului care, astăzi 14.09.2021, indică **valoarea de piață**:

Preț pe unitatea de suprafață (ha) teren extravilan, loc. Mărășești, Tarla 114, Parcela 833 este de 1.984.500,00 lei – teren arabil.

Valoarea de piață este dată de jocul cererei și al ofertei în zonă.

Referitor la:

Raportul de evaluare privind proprietatea imobiliară reprezentând :

Teren arabil extravilan, Sta = 45,00ha, T.114, Pc.833

Estimare preț/unitatea de suprafață (mp) vânzare către persoane juridice,

Concluzii:

VARIANTA A

Valoare de piață terenuri extravilane- Sta = 45,00ha în zona - loc.

Mărășești, - este cuprins între (minim) 8.000euro/ha-

(maxim) 10.000euro/ha

Valoarea de piață pentru vânzare la data evaluării este

45,00ha x 9.000uro/ha x 4,90lei/euro = 1.984.500,00 lei



Cursul valutar mediu luna august 2021 de schimb BNR este: 1 euro = 4,90 lei
Loturile pot avea diferite suprafețe. pentru proprietatea imobiliară pusă în discuție.
Valoarea de piață este bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare
descrise în raport, în condițiile caracteristicilor pieței actuale a bunurilor mobile. Inspecția,
analiza pieței și întocmirea raportului de evaluare au avut loc în intervalul –sep.2021, iar
evaluarea în data de 14.09.2021.

Cu stimă,

Evaluator ,
ing. Seciu Nicolae

CAPITOLUL 1 Introducere

1.1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

Tipul proprietății:

Teren arabil extravilan; St = 45,00 ha poate fi împărțit și valorificat prin vânzare la licitație în mai multe loturi.

Localizare: Teren extravilan, T114, Pc.833, loc. Mărășești, jud. Vrancea;

Proprietarul bunului imobil – Primăria Mărășești , jud. Vrancea.

Descrierea proprietății: **teren**, aflat în extravilanul localității Mărășești, oraș Mărășești, jud. Vrancea.

Beneficiar : **Primăria Mărășești.**

Scopul evaluării: **estimarea valorii de piață adecvate pentru unitatea de suprafață, pentru uzul și cunostința beneficiarului.**

Dreptul de proprietate evaluat : Teren arabil extravilan, St = 45,00ha, **drept de proprietate deplin asupra proprietății evaluate.**

Data evaluării : 14.09.2021;

Inspectarea proprietății: a fost făcută în data de – sep.2021 de evaluator în prezența beneficiarului;

Tipul valorii: **Valoarea de piață** așa cum rezultă din definiția dată de Standere.;

Valoarea recomandată : Rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare :

folosind abordarea prin piață, metoda comparației directe:

9.000,00euro/ha sau 44.100,00lei/ha

folosind abordarea prin venit, metoda capitalizării rentei funciare(chirjei):

1 euro BNR curs valutar mediu luna august 2021 = 4,90lei



Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea de piață nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate, de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea este considerată în condițiile de plată cash, integral la data tranzacției;

1.2. Certificarea evaluatorului. Semnătura

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport de evaluare sunt adevărate și corecte.

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de evaluare recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România). Evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Standardul Internațional de Evaluare IVS - Cadru general
Standardul Internațional de Evaluare IVS 101- Sfera misiunii de evaluare,
Standardul Internațional de Evaluare IVS 103 – Raportarea evaluării,
Standardul Internațional de Evaluare IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare .

Suport curs " Evaluarea proprietății imobiliare " ANEVAR 2020,
Ghid de evaluare – GE1–Verificarea evaluărilor,
Ghid de evaluare – GE2–Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,
Ghid metodologic de evaluare - GME1- Evaluarea terenului,
La întocmirea prezentului raport de evaluare nu am primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane.

Proprietatea a fost inspectată personal, în prezența și cu acordul proprietarului, Primăria Mărășești.

Analizele, opiniile și concluziile prezentate în lucrare sunt valabile numai în ipotezele și condițiile limitative prezentate.

Au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii bunului supus evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința evaluatorului sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

14.09.2021

Evaluator ANEVAR

Ing. Seciu Nicolae



CAPITOLUL 2. Identificarea problemei de evaluat și a sferei misiunii de evaluare

2.1. Instrucțiunile evaluării. Obiectul, scopul și utilizarea evaluării

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :

“Teren arabil extravilan, T114, Pc.833 – loc. Mărășești”

Scopul prezentului raport de evaluare este **estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare** menționate.

Utilizarea evaluării: **pentru uzul și cunoștința beneficiarului,**

Valoarea este un concept economic referitor la prețul cel mai probabil, convenit de cumpărătorii și vânzătorii unui bun sau serviciu, disponibil pentru cumpărare. Valoarea nu reprezintă o sumă exactă, ci cel mai probabil preț care va fi plătit pentru bunuri și servicii, la o anumită dată, în conformitate cu o anumită definiție a tipului valorii.

Conceptul economic „valoare” reflectă optica participanților pe piață, existentă la data evaluării, asupra beneficiilor economice viitoare generabile de o anumită proprietate.

Din punct de vedere conceptual, valoarea este creată și susținută de interacțiunea a patru factori:

Utilitatea, respectiv capacitatea unui bun economic de a satisface o anumită nevoie, trebuință sau dorință;

Raritatea, care exprimă oferta prezentă sau anticipată a unui bun economic raportată la cererea pentru acel bun;

Dorința (preferința), exprimată de intensitatea satisfacției pe care un bun economic o produce celui care nu-l posedă, dar care are nevoie de acesta;

Puterea de cumpărare, exprimată de capacitatea unui individ sau grup de indivizi - participanți pe piață, de a cumpăra bunurile oferite prin plata în numerar sau în echivalente de numerar.

Evaluarea, executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a valorii de piață a proprietății, așa cum este definită în Standardele Internaționale de Evaluare (IVS - Cadru general). Conform acestui standard, valoarea de piață este definită astfel :

Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

„Valoarea de piață a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.”

Determinarea celei mai bune utilizări presupune că:

(a) utilizarea este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață,

(b) utilizarea este permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic,

(c) utilizarea este fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera un profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

Aceasta lucrare a fost întocmită la data de 14.05.2021 data evaluării, pe baza constatărilor făcute pe teren la data inspecției.

Moneda de referință utilizată în evaluare este euro, în condițiile în care la data 14.09.2021, cursul valutar mediu luna august 2021- B.N.R. / 1 euro = 4,90 lei.

2.2. Drepturile de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate este cel mai important drept real și reprezintă "dreptul pe care îl are cineva când se bucură și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege". Dreptul de proprietate este reglementat atât în Constituție cât și în Codul Civil.

Dreptul de proprietate conferă titularului său trei atribute:

Posesia - de a stăpâni bunul - constă în prerogativa titularului de a stăpâni în fapt bunul. Se exprimă prin legătura materială între bunul respectiv și proprietar.

Folosința- de al folosi și de a-i culege fructele (foloasele materiale) -constă în prerogativa titularului de a întrebuința bunul în interesul său și de a culege fructele. Fructele sunt produse de bunuri frugifere cu anumită periodicitate, fără să le altereze substanța, în cazul nostru ar putea fi chiria lunară care ar putea fi încasată din închirierea bunului.

Dispoziția- de a dispune de bun - constă în prerogativa titularului de a dispune liber de bun sau prin acte juridice (de exemplu: de a-l înstrăina ori greva cu sarcini) sau prin acte materiale (de exemplu: de a-i distruge substanța)

Dreptul de proprietate are trei caractere esențiale: absolut, exclusiv și perpetuu.

Caracterul de drept absolut al dreptului de proprietate trebuie înțeles ca fiind dreptul cel mai complet ce poate exista asupra unui lucru în comparație cu celelalte drepturi reale care nu sunt decât dezmembrăminte ale acestuia.

Caracterul de drept exclusiv se manifestă ca, dreptul de proprietate este opozabil oricărei persoane ce intră în contact cu bunul respectiv și pentru faptul că titularul este singurul îndreptățit a exercita toate atributele pe care acesta le conferă.

Dreptul de proprietate este perpetuu în sensul că există atât timp cât există bunul ce formează obiectul de proprietate, nu se stinge prin neuz și este imprescriptibil și nu se stinge la moartea titularului, ci se transmite succesorilor acestuia.

Proprietatea de evaluat este proprietatea Contescu Maria (decedată) –Primăria Mărășești.

Dreptul de proprietate este înscris în Cartea Funciară a loc.Mărășești oraș Mărășești. Imobilul nu este închiriat, nu este ipotecat, este liber de sarcini, nu are nevoie și nu oferă nici un fel de servituți, în consecință dreptul de proprietate este deplin.

2.3. Sfera misiunii de evaluare. Identificarea tipului de raport

Sfera raportului cuprinde toate studiile realizate de către evaluator, cercetarea și analiza necesară întocmirii raportului.

La întocmirea raportului de evaluare au fost utilizate următoarele surse de informare:

Standardul Internațional de Evaluare IVS - Cadru general
Standardul Internațional de Evaluare IVS 101- Sfera misiunii de evaluare,
Standardul Internațional de Evaluare IVS 103 – Raportarea evaluării,
Standardul Internațional de Evaluare IVS 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare

Suport curs " Evaluarea proprietății imobiliare " ANEVAR 2020,

Ghid de evaluare – GE1–Verificarea evaluărilor,

Ghid de evaluare – GE2–Evaluarea proprietății imobiliare generatoare de afaceri,

Ghid metodologic de evaluare - GME1- Evaluarea terenului,
Informații furnizate de agențiile imobiliare, cotidienele, site-urile și publicațiile de profil privind preturi de tranzacționare, chirii, tendințe pe piața imobiliară locală.

Pe baza informațiilor culese din materialul aratat evaluatorul a întocmit un **raport explicativ**. Acesta se bazează pe o cercetare amanunțită, pe o organizare logică și pe un raționament solid.

2.4. Data estimării valorii și inspectia proprietății

Data estimării valorii și întocmirii raportului de evaluare: 14.09.2021.

Inspectia proprietății imobiliare a fost făcută de evaluator în data de 13.09.2021 în prezența beneficiarului Primăria Mărășești.

Evaluatorul nu a realizat o expertiză tehnică a proprietății imobiliare, nici nu a inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în stare tehnică bună. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles că ar valida integritatea funcțională și de randament a proprietății imobiliare. Inspectarea proprietății imobiliare nu se dorește a fi confundată cu o expertizare tehnică a acesteia.

2.5. Moneda raportului de evaluare și modalități de plată

Moneda raportului de evaluare va fi în moneda națională LEU (RON) și va ține cont de cursul valutar la data întocmirii prezentului raport de evaluare.

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport de evaluare reprezintă suma care urmează a fi plătită cash și integral la data tranzacției, fără a lua în calcul alte condiții de plată sau finanțări (rate, leasing, etc.)

2.6. Premisele evaluării. Ipoteze și condiții limitative

Acest Raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

Evaluatorul nu își asuma responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dispoziție de proprietari; presupunem o administrare competentă a proprietății imobiliare;

Presupunem proprietatea liberă de sarcini;

Toate documentele tehnice puse la dispoziție de beneficiar le considerăm corecte și autentice; elementele grafice folosite în Raportul de evaluare bazate pe aceste documente sunt pentru ca clientul să-și formeze o imagine corectă asupra proprietății imobiliare;

Presupunem că nu există aspecte ascunse ale solului ce ar avea efect asupra lucrării; nu ne asumăm răspunderea pentru asemenea situație sau pentru obținerea studiilor tehnice;

Afirmațiile cu privire la calitatea solului nu au la baza o expertiză, nu avem calitatea de a efectua astfel de expertize;

Se consideră că proprietatea imobiliară este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător cu excepția neconcordanțelor ce ar fi descrise și luate în considerare în cadrul prezentului Raport de evaluare;

Nu am constatat substanțe periculoase în solul proprietății imobiliare (nu avem calitatea de a determina existența acestora);

Presupunem că proprietatea imobiliară analizată este conformă cu urbanismul cu excepția neconcordanțelor ce sunt descrise, expuse și luate în considerare în cadrul acestui Raport de evaluare;

Ipotezele și prognozele se bazează pe condițiile actuale ale pieții. Schimbări semnificative în evoluția pieții pot modifica valoarea estimată;

Alte condiții limitative:

Estimarea valorii din acest Raport de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va schimba această evaluare;

A fost inspectată vizual și identificată starea terenului;

Nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;

Raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;

Pentru opiniile exprimate în prezentul raport de evaluare, evaluatorul își asumă întreaga responsabilitate.

2.7. Riscul evaluării

Pentru beneficiarul raportului de evaluare sunt unele riscuri la evaluare ce constau în faptul că, evaluatorul nu a inspectat acele părți ce erau acoperite, neexpuse sau sunt inaccesibile. Procedurile standard nu au condus la nici un indiciu privind existența unei contaminări naturale sau chimice ce afectează valoarea proprietății imobiliare; dacă se va stabili ulterior că există o contaminare asupra mediului înconjurător sau a proprietății evaluate ce face obiectul prezentului raport de evaluare, acest fapt ar putea duce la diminuarea valorii raportate. Se presupune că proprietatea imobiliară este în deplină concordanță cu toate reglementările legale privind mediul înconjurător în afara cazurilor când alte neconcordanțe vor apărea ulterior datei de întocmire a raportului de evaluare.

De asemenea, se poate aprecia că, inspecția proprietății imobiliare poate să asigure potențialul cumpărător, că evaluatorul a observat atent toate detaliile tehnice, funcționale, economice ale proprietății imobiliare și a analizat cu acuratețe, corectitudine și profesionalism informațiile puse la dispoziție de către proprietarul proprietății imobiliare.

În concluzie, în urma inspecției proprietății imobiliare, evaluatorul a opinat propuneri justificate astfel încât proprietarul, respectiv beneficiarul raportului de evaluare să fie asigurat că valoarea de piață propusă de evaluator reprezintă un câștig justificat atât de vânzător cât și de cumpărător.

2.8. Clauza de nepublicare

Raportul de evaluare, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Acest raport este confidențial pentru cel ce a solicitat raportul (proprietarul proprietății imobiliare) cât și pentru consultanții acestuia și este numai pentru utilizarea stabilită în scopul prezentului raport de evaluare. Evaluatorul nu va accepta nici o responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

CAPITOLUL 3. Prezentarea datelor

3.1. Identificarea proprietății evaluate

Proprietatea imobiliară care face obiectul prezentului raport de evaluare este situată în extravilan loc. Mărășești, jud. Vrancea.

Proprietatea de evaluat este proprietatea Primăria Mărășești, jud. Vrancea, **drept de proprietate deplin asupra proprietății evaluate.**

3.2. Descrierea juridică a proprietății evaluate

Dreptul de proprietate este acel drept real care permite titularului său de a stăpâni bunul, de al folosi, de a-i culege foloasele materiale și de a dispune de el în mod exclusiv și perpetuu cu respectarea dispozițiilor legale .

Conform declarațiilor proprietarilor, asupra proprietății evaluate nu grevează nici un fel de sarcini sau servituți și nu s-au constituit garanții bancare sau ipoteci, care să limiteze dreptul de proprietate.

În concluzie, așa cum reiese din documentele prezentate nu este ipotecat, este liber de sarcini deci dreptul de proprietate care trebuie evaluat este un **drept absolut** .

3.3 Analiza de piață

Baze teoretice

Analiza pieței reprezintă identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu . În evaluare se folosește analiza pieței imobiliare pentru a se determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți, în funcție de criteriile fezabilității financiare și a productivității maxime, numai după ce s-a demonstrat ca există o confirmare corespunzătoare pe piață .

Caracteristicile unei piețe imobiliare sunt :

Existența unor bunuri fungibile, care pot fi înlocuite imediat

Existența unui număr mare de cumpărători și vânzatori, care creează o piață liberă și competitivă, fără o influență directă asupra prețurilor

Prețuri relativ uniforme și stabile

Autoreglementare cu puține restricții legislative

Cererea și oferta se află întotdeauna în echilibru

Cumpărătorii și vânzătorii sunt complet informați asupra condițiilor pieței

Disponibilitatea informațiilor despre licitații, vânzări și cumpărări

Existența unor catalizatori, cum ar fi bursa de valori, care permite vânzătorilor să intre pe piață rapid

O piața imobiliară este constituită dintr-un grup de persoane sau firme care sunt în contact unii cu alții, în scopul de a efectua tranzacții imobiliare.

Natura zonei: teren extravilan, loc. Mărășești, jud. Vrancea.

Din punct de vedere edilitar zona este caracterizată ca: zonă cu activitate.

Cererea - Cererea pentru terenuri libere a scăzut față de anii precedenți, dar există. Zonele preferate sunt în general zone linistite, retrase, cu acces facil și utilități complete.

Oferta competitivă

Există oferte de proprietăți imobiliare, în diferite zone ale localității. Ofertele de proprietăți similare cu proprietatea de evaluat, prezente pe piață, au fost în continuare folosite la abordarea prin metoda comparației directe .

Ținând cont de estimările privind **cea mai bună utilizare**, piața se definește, în cazul proprietății în discuție, ca fiind **pieța terenurilor arabile**.

Având în vedere facilitățile pe care le oferă, zona este considerată o zonă bună a localității. Cu toate acestea, cererea dar și oferta pentru astfel de proprietăți este mai

micăfață de anii precedenți. Piața imobiliară este în stransă legatură cu evoluția generală a economiei atât la nivel național cât și la nivel internațional deoarece foarte multe familii au câte un membru plecat la muncă în Italia sau Spania. Acest fapt se observă și din faptul că vânzările de astfel de proprietăți cresc în perioadele de concedii, respectiv de sărbători. În general piața imobiliară poate fi definită ca o piață în scădere.

Proprietăți asemănătoare oferite în piață:

A - <http://www.tocmai.ro> –Vânzări terenuri intravilane și extravilane în zonă.

Echilibrul pieței

Modificarea în cadrul cererii și a ofertei de fiecare dată duce la variații ale prețurilor: dacă costurile nu se modifică proporțional cu prețurile, reproducția proprietăților imobiliare va fi mai mult sau mai puțin profitabilă, iar valoarea proprietății imobiliare va crește sau descrește corespunzător.

Principiul echilibrului arată că, factorii de producție a diferitelor componente ale proprietății imobiliare trebuie să fie într-o proporție adecvată pentru a se obține sau păstra o valoare optimă. Orice exces sau deficiență în această proporție duce la o pierdere în valoare față de suma costurilor componentelor.

Se observă că piața imobiliară pentru tipul de proprietate, identic cu al celei de evaluat, se prezintă astfel: cererea este slabă dar totuși existentă iar oferta este mare.

Punctul de echilibru în care se întâlnește cererea cu oferta este dificil de atins, mai ales în condițiile în care veniturile populației sunt reduce și nesigure, iar condițiile de finanțare restrictive.

În concluzie, **la data evaluării, piața este mai puțin activă față de anii precedenți, cererea fiind mai mică decât oferta, ceea ce a dus și la o diminuare a prețurilor.**

3.4 Aspecte economico-sociale

Industria: În anii de după revoluție producția industrială a cunoscut profunde modificări structurale, astfel încât începând cu anul 2000 producția preponderentă o constituie confecțiile textile care față de anul 1990 a crescut cu 46 % , iar față de anul 1996 de circa 4 ori în detrimentul celorlalte ramuri ale industriei, respectiv producția vinului pentru consum, prelucrarea produselor agroalimentare, mobilier din lemn, tricotaje din lână și bumbac, etc. În anii de criză producția de confecții textile a înregistrat o scădere drastică ducând la falimentarea multor agenți comerciali și la concedieri de personal.

Agricultura: Agricultura este slab reprezentativă, fiind concretizată în creșterea animalelor și a culturilor mici.

Comerț, servicii: Comerțul și prestările de servicii dețin o pondere însemnată în activitatea municipiului. În ultimii ani au pătruns în zonă mai multe supermarketuri: Carrefour, Lidl, Kaufland, Profi, Penny, etc.

Activități bugetare – învățământ, sănătate, tribunal, judecatorie, primarie, administrațiile financiare, etc.

3.5 Taxe și impozite

Impozitul/țaxa pe teren se stabilește luând în calcul numărul de metri pătrați de teren, rangul localității în care este amplasat terenul și zona și/sau categoria de folosință a terenului, conform încadrării făcute de consiliul local.

3.6 Descrierea amplasamentului

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în extravilan loc. Mărășești, jud. Vrancea.

Urbanism: Nu au fost facute cercetări asupra restricțiilor de urbanism și s-a considerat că dezvoltările ulterioare pot fi făcute în aceleași condiții cu cele actuale;

În absența unor informații contrare, evaluarea s-a făcut în ipoteza ca proprietatea nu este afectată de proiecte cum ar fi largirea strazilor sau expropriere;

3.7 Descrierea terenului

Caracteristici fizice - Terenul are o suprafață totală de 45,00 ha, T114, Pc.-1833.

CAPITOLUL 4. Analiza datelor și concluziile

4.1. Cea mai bună utilizare

Baze teoretice

Conceptul de **cea mai bună utilizare** este esențial pentru procesul de evaluare al unei proprietăți, fiind fundamentat de piața imobiliară. Când scopul unei evaluări este determinarea valorii de piață, analiza celei mai bune utilizări identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă în care poate fi pusă proprietatea.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie :

Posibilă fizic

Permisibilă legal

Realizabilă financiar

Maxim productivă

Posibilă fizic - Se analizează dimensiunile, forma, suprafața, structura geologică a terenului și accesibilitatea unui lot de teren, riscul unor dezastruri naturale care pot afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în altă utilizare, considerată cea mai bună.

Permisă legal - Evaluatorul trebuie să determine care utilizări sunt permise de lege, analizând reglementările privind zonarea, restricțiile de construire, normativul de construcții, restricțiile privind construcțiile din patrimoniu, stilurile istorice și impactul asupra mediului.

Realizabilă financiar - Utilizările care au îndeplinit criteriile de permisivitate legală și posibilă fizic, sunt analizate mai departe pentru a se determina dacă ele ar putea produce venit care să acopere cheltuielile de exploatare, obligațiile financiare și amortizarea capitalului. Toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind fezabile financiar.

Maxim productivă - Dintre utilizările fezabile financiar, cea mai bună utilizare este cea utilizare care va conduce la cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu rata de fructificare a capitalului cerut de piață pentru acea utilizare .

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații :

Cea mai bună utilizare a terenului liber

Cea mai bună utilizare a terenului construit

Pe lângă cele patru condiții definitorii, trebuie urmărit întotdeauna dacă schimbarea utilizării prezente este și probabilă.

4.2. Estimarea valorii proprietății evaluate

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care se află amplasate amenajări sau construcții se poate face prin șase metode (sau tehnici) recunoscute de evaluare. Acestea sunt :

1. Comparație directă
2. Extracția de pe piață
3. Alocarea
4. Tehnica reziduală
5. Capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei)
6. Analiza fluxului de numerar actualizat- analiza parcelarii și dezvoltării

Toate aceste șase metode de evaluare a terenului sunt derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

1. **Comparația directă** se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață a terenului se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, respectiv valoarea de piață poate fi obținută în urma analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate la o dată apropiată de data evaluării. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea.
2. **Extracția de pe piață** constă în determinarea valorii terenului liber ca o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor.
3. **Alocarea** se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații specifice. Acest raport procentual este aplicat apoi prețului de vânzare efectiv, cerut sau oferit al proprietății construite, pentru a determina valoarea terenului
4. **Tehnica reziduală** sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții cât și de teren.
5. **Capitalizarea directă a rentei funciare (chiriei)** se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului, în schimbul unei rente sau chirii, deci a unui venit independent de veniturile generabile de construcțiile de pe terenul agricol (dacă există). Această metodă se aplică pentru evaluarea terenurilor cu folosință agricolă, precum și pentru evaluarea terenurilor închiriate.
6. **Analiza fluxului de numerar actualizat – analiza parcelării și dezvoltării** constă în plasarea evaluatorului în postura ipotetică a unui dezvoltator al unui teren neamenajat, pe premisa că amenajările și construcțiile proiectate reprezintă cea mai probabilă utilizare a terenului. Aceasta analiză de evaluare este aplicabilă în cazul evaluării unor suprafețe mari de teren neamenajat, a căror cea mai bună utilizare o reprezintă parcelarea și amenajarea ca amplasamente sau eventual construirea de clădiri rezidențiale pe loturile parcelate.

Pentru evaluarea proprietății ce face obiectul prezentului raport de evaluare se vor folosi două dintre metodele arătate mai sus : **comparația directă** și **capitalizarea directă a rentei funciare(chiriei)**.

4.2.1. Metoda comparatiei directe

Comparația vânzărilor este cea mai utilizată tehnică pentru evaluarea terenului și reprezintă metoda perfectă atunci când există informații suficiente despre vânzări de terenuri comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și corectate prețurile de vânzare și alte date pentru loturisimilare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi. Evaluatorul analizează vânzările compatibile, pentru a determina dacă acestea au caracteristici inferioare, superioare sau egale față de proprietatea evaluată. Analiza a fost aplicată asupra unor perechi de date și informații extrase din tranzacțiile recente ale unor proprietăți imobiliare de tip teren liber, ale caror caracteristici principale au fost verificate de evaluator în teren. Interesul unui investitor în zona de amplasament a terenului este motivată în principal de caracteristicile sale, vecinatate, deschidere la stradă, suprafața și utilități.

Terenul evaluat are o suprafață de 45,00ha. Nu se cunosc restricții. Fiind o zona extravilană, există oferte de vânzare pentru terenuri din aceasta zona sau zone similare ca și așezare.

1. Dreptul de proprietate transmis – pentru toate dreptul de proprietate era deplin astfel că procentul aplicat e 0%.
2. Utilități – nu s-a realizat corecție,

În concluzie, în baza datelor rezultate prin abordarea prin piață, metodei comparației directe, s-a ajuns la următoarea valoare pentru terenul de analizat:

Valoare minima de vânzare unitate de suprafață prin vânzare la licitație publică este:

$$\begin{aligned} \text{Vunitate teren} &= 9.000,00\text{euro/ha sau } 44.100,00\text{lei/ha} \\ 45,00\text{ha} \times 9.000\text{uro/ha} \times 4,90\text{lei/euro} &= 1.984.500,00\text{lei} \end{aligned}$$

4.2.2. Metoda capitalizării rentei funciare(chiriei)

Proprietățile imobiliare care generează venituri se achiziționează ca investiții, iar din punct de vedere al investitorului capacitatea de a produce profit este un element esențial care influențează valoarea proprietății. Valoarea veniturilor aferente proprietății imobiliare de evaluat pedurata unui an de zile se poate determina din închirierea acesteia, la o valoare a chiriei practicate pe piața liberă.

Pentru terenuri agricole extravilane chiria este:

VARIANTA B

folosind abordarea prin venit, metoda capitalizării rentei funciare(închiriere):
poate fi aplicată pentru o perioadă cuprinsă între 5- 49 ani;

$$\begin{aligned} 45,00\text{ha} \times 1.000,00\text{kg boabe/ha} \times 1,00\text{lei/kg} &= 45.000,00\text{lei/an}(45,00\text{ha}) \\ 1\text{ha} \times 1.000,00\text{kg boabe/ha} \times 1,00\text{lei/kg} &= 1.000,00\text{lei/an/ha} \end{aligned}$$

4.3. Reconcilierea valorilor

Obiectul evaluării: Proprietate imobiliară reprezentând :
"Teren arabil extravilan"

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare menționate, în vederea vânzării ulterioare.

Reconcilierea rezultatelor se face prin analizarea unor rezultate obținute prin metode alternative utilizate pentru estimarea finală a valorii. Pentru a putea estima valoarea proprietății s-a urmat un proces de evaluare în cadrul caruia s-au parcurs mai multe etape :

identificarea, colectarea și analizarea datelor generale și specificate;

determinarea celei mai bune utilizari a proprietății;

aplicarea metodelor de evaluare : abordarea prin piață - metoda comparației directe, abordarea prin venit - metoda capitalizării rentei funciare (chiriei).

Datele au fost revăzute pentru a avea siguranța că sunt autentice, pertinente și suficiente. Au fost examinate diferențele între rezultatele celor trei metode. În analiza rezultatelor și formularea concluziilor raportului de evaluare au fost respectate următoarele principii :

Valoarea este o predicție

Valoarea este subiectivă

Evaluarea este o comparare

Valoarea reprezintă opinia evaluatorului

În concluzie, valoarea proprietății imobiliare reprezentând "Teren extravilan" proprietatea Primăria Mărășești este:

- folosind abordarea prin piață, metoda comparației directe:

- V unitate teren = 9.000,00euro/mp sau 44.100,00lei/ha

- evaluatorul a stabilit cu certitudine costul de înlocuire al unei proprietăți similare.
- evaluatorul a putut determina cu acuratețe deprecierea fizică (fiind un bun relativ nou), funcțională cât și cea economică.

4.4. Valoarea estimată propusă, opinia și concluziile evaluatorului pentru vânzare în urma aplicării metodologiei de evaluare expuse, valoarea de piață a proprietății imobiliare teren 45,00ha situată în extravilan loc. Mărășești, jud. Vrancea, în opinia evaluatorului, este:

**Vunitate teren = 9.000,00euro/ha sau 44.100,00lei/ha
45,00ha x 9.000euro/ha x 4,90lei/euro = 1.984.500,00lei**

Terenurile pot fi vândute (închiriate) și pe loturi, cu diferite suprafețe.

Concluzii: pentru vânzare

S-a propus o estimare punctuală, care reprezintă în opinia evaluatorului cea mai bună estimare.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt :

Valoarea a fost exprimată ținând cont exclusiv de condițiile limitative, ipotezele și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice perioadei analizate.

Datele de piață nu pot fi considerate niciodată ca o supralicitare în estimarea finală a valorii.

În procesul de evaluare evaluatorul a folosit cantitatea de informații pe care participanții pe piață o consideră adecvată pentru rezolvarea problemei de evaluare.

În analiza finală evaluarea reflectă piața.

Valoarea nu ține seama de responsabilitățile față de mediu și de costurile aferente conformării la cerințele legale.

Estimarea dată este o opinie asupra unei valori.

Valoarea este considerată în condițiile de plată integrală cash la data tranzacției.

4.5. Calificările evaluatorului

Evaluator Proprietăți imobiliare – membru titular ANEVAR;

Expert tehnic judiciar .

Practician în insolvență - membru UNPIR

14.09.2021

Evaluator
Ing. Seciu Nicolae

